

DIE BAUSPARFINANZIERUNG

Horst Diehl
1957

D I E B A U S P A R F I N A N Z I E R U N G

=====

Darstellung und Kritik der Finanzierung des Wohnungsbaues

=====

durch die deutschen Bausparkassen seit der Währungsreform

=====

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Doktorwürde

einer Hohen Staatswirtschaftlichen Fakultät

der Ludwig-Maximilians-Universität

zu München



vorgelegt von:

Dipl.-Kfm. Horst Diehl

- 1 9 5 7 -

Referent: Professor Dr. Otto H i n t n e r

Tag der mündlichen Prüfung: 25. Febr. 1958

MEINER LIEBEN MUTTER!

D I E B A U S P A R F I N A N Z I E R U N G

=====

Darstellung und Kritik der Finanzierung des Wohnungsbaues
durch die deutschen Bausparkassen seit der Währungsreform

Inhaltsübersicht

Seite:

Teil I: G r u n d l e g u n g

A	VORBEMERKUNG: ZIEL UND WEG DER ARBEIT	1
B	DIE ARBEITSWEISE DER DEUTSCHEN BAUSPARKASSEN	2
C	DIE RECHTSFORM DER DEUTSCHEN BAUSPARKASSEN	3
D	DIE HEUTIGE STELLUNG DER BAUSPARKASSEN AUF DEM KAPITALMARKT	3
E	GESCHICHTE DES BAUSPARWESENS	6
I.	Ursprung und Wesen der Idee des Bausparens:	6
II.	Die Verwirklichung der Idee des Bausparens: Die Gründung von Bausparkassen	10
	Einzelne Gründungen:	
	1. Die Gemeinschaft der Freunde, Wüstenrot (GdF)	10
	2. Die Deutsche Bau- und Siedelungs- gemeinschaft (DBS)	13
	3. Die öffentlichen Bausparkassen	14
III.	Die wesentlichsten Etappen der Entwicklung der Bausparkassen bis zur Währungsreform im Jahre 1948	17

Teil II: D i e B a u s p a r f i n a n z i e r u n g

A	DIE BEWEGGRÜNDE, DIE ZUM ABSCHLUSS EINES BAUSPAR- VERTRAGES FÜHREN	30
I.	Ideeelle Gründe	30

	Seite
II. Materielle Gründe	32
1. Vertraglicher Anspruch auf ein Darlehen	32
2. Die "Nachrangigkeit" des Bausparkassendarlehens	32
3. Die Begünstigung des Bausparens durch den Fiskus	33
a) die unmittelbare Begünstigung des Bausparens durch den Fiskus	33
aa) Die Abzugsfähigkeit der Beiträge an Bausparkassen als Sonderausgaben	33
bb) die Prämienbegünstigung von Beiträgen an Bausparkassen	37
cc) Möglichkeit der Einzahlung von Kapitalabfindungen auf Bausparkonten	38
b) die mittelbare Begünstigung des Bausparens durch den Fiskus	39
aa) die Sonderabschreibungsmöglichkeit für Wohnhäuser nach § 7 b EStG	39
bb) Grundsteuerfreiheit bei Bau im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues	40
cc) Grunderwerbsteuerfreiheit für den sozialen Wohnungsbau	41
dd) Gebührenerlässe für den sozialen Wohnungsbau	42
ee) Begünstigung bei der Zuteilung von öffentlichen Mitteln	42

B DER VERTRAGSABSCHLUSS

I. Die Zusammensetzung des Bausparerbestandes nach Berufen	43
II. Die regionale Verbreitung des Bausparens	47
III. Normal- und Grossbausparverträge	49
IV. Die verschiedenen Bauspartarife	58
1. Voll- und Teilfinanzierungstarife	58

2. Regelspartarife und Tarife mit Sofort- bzw. Grundspareinlage	70
V. Die Abschlussgebühren	84
1. Die Höhe der Abschlussgebühren	84
2. Die Verwendung der Abschlussgebühren	84
3. Die Auswirkungen der Abschlussgebühren	84
a) bei den Bausparkassen	84
b) beim Bausparer	89
C DIE ANSPARUNG	
I. Die vertraglichen Sparleistungen	93
1. Die Sparleistungen bei Regelspartarifen	93
2. Die Sparleistungen bei Sofort- bzw. Grundspareinlagetarifen	93
II. Die Verzinsung der Bauspareinlagen	94
III. Die Höhe der gesparten Beträge	98
1. Das gesamte Sparaufkommen	98
2. Der Anteil der Wohnungsbauprämie am Sparaufkommen	108
IV. Die Sparintensität	114
V. Die Gebühren während der Sparzeit	126
1. Allgemeine Gebühr (Unkostenbeitrag)	126
2. Die Gebühr für die Bearbeitung des WoBa-Prämien-Antrages	127
3. Kündigungsgebühr	127
VI. Die Kündigung	128
VII. Die Vertragsübertragung	138
VIII. Verpfändung und Abtretung	147
D DIE ZWISCHENFINANZIERUNG	148
I. Wesen der Zwischenfinanzierung von Bauspar- verträgen durch die Bausparkassen	148

II. Die Effektivbelastung des Bausparers durch Zwischenkreditzinsen	151
III. Die Zwischenkreditausleihungen der Bausparkassen	153
IV. Die Quellen der von den Bausparkassen ausgereichten Zwischenkreditdarlehen	155
1. "bauspareigene" Mittel	156
2. "bausparfremde" Mittel	157
V. Grundsätze für die Ausreichung von Zwi- schenkreditdarlehen durch die Bausparkassen	167

E DIE ZUTEILUNG

I. Die Voraussetzungen für die Zuteilung	172
1. Das Mindestguthaben	172
2. Die Mindestwarte- (= Anspar-) Zeit	173
3. Der Zuteilungsantrag	174
II. Die Zuteilungsreihenfolge	175
1. Das Bewertungsziffernsystem	175
2. Das Listensystem	181
3. kombinierte Systeme	182
III. Der Zuteilungsstock und seine Problematik	184
1. Die Mittel des Zuteilungsstockes	
a) Bausparmittel	185
b) "bausparfremde" Mittel	186
2. Sonderproblem des Zuteilungsstockes: die sog. Ausgleichsforderungen	189

F DIE AUSZAHLUNG

I. Die Voraussetzungen für die Auszahlung	194
1. Die Auszahlungsgebühr	194
2. Die Sicherung des Darlehens	
a) dingliche Sicherung des Darlehens	196
f) Risikolebensversicherung	199

	Seite
II. Die Reihenfolge der Valutierung	203
III. Finanzierungs- und Beleihungs- objekte der Bausparkassen	206
1. Wohnhäuser	206
2. Sonderproblem: Die Beleihung von Eigentumswohnungen	208
IV. Die Förderung der Bauvorhaben von Bausparern mit öffentlichen Mitteln	212
V. Probleme der Beleihungsgrenze	216
1. Die Beleihungshöhe	216
2. Die Ermittlung des Beleihungs- wertes	216
3. Das Risiko der Bauspardarlehen	218
4. Bauspardarlehen und öffentliche Bürgschaften	219
 G DIE VERZINSUNG UND TILGUNG VON BAUSPARDARLEHEN	
I. Die Zins- und Tilgungsbedingungen	234
II. Die Tilgungsleistungen	236
III. Die Tilgungsintensität	237
 H SCHLUSSWORT	240
 Literaturverzeichnis	241

<u>Verzeichnis der Tabellen und Übersichten:</u>		Seite
Tab. 1	Erzielbare Steuerersparnis	34
Tab. 2	Zusammensetzung des Bausparerbestandes nach Berufen	44
Tab. 3	Aufgliederung der noch nicht zugeteilten Bausparverträge in Groß- und Normalbau- sparverträge	54
Tab. 4	Aufteilung des Vertragsbestandes der priv. Bausparkassen in T- und V - Verträge	65
Tab. 5	Bestand an noch nicht zugeteilten Bausparverträgen	72
Tab. 6	Neuzugang und Gesamtvertragsbestand	75
Tab. 7	Durchschnittliche Bausparsumme je Bausparvertrag	81
Tab. 8	Abschlußgebühren (absolut und in v.H. der Gesamterträge)	85
Tab. 9	Effektivbelastung des Bausparers durch die Abschlußgebühr	90
Tab. 10	Das Anwachsen des Bausparguthabens bei verschiedenem Guthabenzins	95
Tab. 11	Zinsverlust des Bausparers	96
Tab. 12	Das Sparaufkommen der Bausparkassen	98
Tab. 13	Sparguthabenstand und durchschnittl. Guthaben pro Bausparkonto	103
Tab. 14	Anteil der Wohnungsbauprämie am Sparaufkommen	110
Tab. 15	Die unbereinigten "sekundären Bausparquoten"	119
Tab. 16	Kündigungen von nicht zugeteilten Bauspar- verträgen	130
Tab. 17	Aufgrund von Kündigungen ausbezahlte Beträge	135
Tab. 18	Durchschnittliches Guthaben, welches aufgrund von Kündigung ausbezahlt wurde	136
Tab. 19	Übertragungen von Bausparverträgen	141
Tab. 20	Die "Fluktuation" der nicht zugeteilten Bausparverträge	143

Tab. 21	Die Übertragung zugeteilter Bauspar- verträge im Jahre 1955	145
Tab. 22	Effektivbelastung des Bausparers durch Zwischenkreditzinsen	151
Tab. 23	Stand der Zwischenkreditausleihungen jeweils am Jahresende	153
Tab. 24	Quelle der Zwischenkreditmittel	158
Tab. 25	Zwischenkreditkontingente	165
Tab. 26	Die Ausgleichsforderungen	191
Tab. 27	Die Belastung des Bauspardarlehensnehmers durch die Risikolebensversicherungsprämie	200
Tab. 28	Gegenüberstellung von Lebensversicherungs- prämienaufkommen und Versicherungs- leistungen	201
Tab. 29	Anzahl der geförderten Wohnungen bzw. Wohngebäude einiger Bausparkassen	207
Tab. 30	Aufteilung der von den öffentlichen Bausparkassen geförderten Wohnungen nach der Art der Finanzierung	215
Tab. 31	Auszahlungen aufgrund von Zuteilungen	223
Tab. 32	Entwicklung der Auszahlungen aufgrund von Zuteilungen dargestellt in Kennziffern	225
Tab. 33	Gesamtbestand an Zuteilungsdarlehen	227
Tab. 34	Zugeteilter Vertragsbestand	229
Tab. 35	Tilgungsgeldeingänge	236
Tab. 36	Die Tilgungsintensität	238

Teil I:

G r u n d l e g u n g

=====

A VORBEMERKUNG: Ziel und Weg der Arbeit

Untersuchungsobjekt der vorliegenden Arbeit ist die sogenannte "Bausparfinanzierung", d.h., die Finanzierung von Wohngebäuden durch Bausparkassen, und zwar für den Zeitraum vom 20.6.1948 bis Ende des Jahres 1955.

Der Begriff der "Bausparfinanzierung" soll dabei dahingehend verstanden werden, dass er alle Bereiche des Kreislaufes der Bausparmittel umfasst.

Im Rahmen dieser Arbeit soll dabei sowohl die theoretische Seite der Bausparfinanzierung, wie deren Umfang und Anwendung in der Praxis behandelt werden, und zwar nicht getrennt voneinander, sondern der besseren Überschaubarkeit wegen in jeweiliger Gegenüberstellung.

Für den Aufbau der Arbeit bot sich zunächst die übliche Zweiteilung in "Aufbringung" und "Verteilung" der (Bauspar-) Finanzierungsmittel an. Die besondere Eigenart des deutschen Bausparens in der Form des sogenannten "kollektiven Sparens", in welchem der Kreis der Kapitalgeber (= Bausparer) mit dem Kreis der zukünftigen Darlehensnehmer zusammenfällt, liess diese Einteilung ungeeignet erscheinen. Stattdessen erschien es angebracht, die Probleme in der Reihenfolge zu behandeln, in der sie im Zuge des Ablaufes eines Bausparvertrages auftreten. Dabei wurde versucht, die Probleme sowohl vom Standpunkt des Bausparers, wie von dem der Bausparkasse zu betrachten.

Zum leichteren Verständnis der nicht unkomplizierten Materie des deutschen Bausparens und im Sinne eines leichteren Eindringens in dessen Zusammenhänge wurde dem Hauptteil u.a. insbesondere eine kurze Schilderung der Geschichte des Bausparwesens in Deutschland vorangestellt. Dies erschien um so mehr angebracht, als einige wesentliche Bausparprobleme

nur aus der Kenntnis des Entwicklungsganges des deutschen Bausparwesens richtig verstanden werden können.

B Die Arbeitsweise der deutschen Bausparkassen

Bausparkassen sind Kapitalmarktinstitute (Kapitalsammelstellen), welche sich hauptsächlich der Eigenheimfinanzierung widmen. Die deutschen Bausparkassen arbeiten - im Gegensatz z. B. zu den englischen und nordamerikanischen Bausparkassen - nach dem sogenannten "kollektiven System", d. h., ein Kreis von Bausparern bringt die Mittel selbst auf, aus denen sie in bestimmter Reihenfolge die sog. "Bausparsumme", d. h., ihre Ansparung + Bauspardarlehen bekommen. Die Mittel für die Bauspardarlehen sind also die Ansparungen derjenigen Bausparer, denen die Bausparsumme noch nicht zugeteilt wurde.

Um zum Bausparer zu werden, schliesst der einzelne Bausparinteressent mit einer Bausparkasse einen Vertrag ab, in welchem er sich zu bestimmten Bauspareinzahlungen an die Bausparkasse, die Bausparkasse dagegen sich zur Ausreichung eines (meist sehr zinsgünstigen) Baudarlehens nach einer gewissen - im voraus nicht genau bestimmbar - Zeitspanne verpflichtet.

Rechtlich gesehen handelt es sich bei einem Bausparvertrag also um einen Darlehensvorvertrag gemäss § 610 BGB.

C Die Rechtsform der deutschen Bausparkassen

Die deutschen Bausparkassen lassen sich grundsätzlich in private und in öffentliche Bausparkassen einteilen, die sich jedoch in der Art ihrer Arbeit kaum oder gar nicht voneinander unterscheiden.

Von den 16 Ende 1955 im Bundesgebiet arbeitenden privaten Bausparkassen hatten

- 9 die Form der Aktiengesellschaft
- 4 die Form der Gesellschaft mit beschränkter Haftung
- 3 die Form der eingetragenen Genossenschaft mit beschränkter Haftung.

Verbandsmässig zusammengeschlossen sind die privaten Bausparkassen im "Verband der Privaten Bausparkassen", Bonn. Die 13 öffentlichen Bausparkassen sind Gründungen der öffentlichen Sparkassen bzw. deren Landesbanken oder Girozentralen. Sie sind, bis auf die Badische Landesbausparkasse, Karlsruhe, und die Öffentliche Bausparkasse Württemberg, Stuttgart, die den Status von Anstalten des öffentlichen Rechtes haben, auch heute noch rechtlich unselbständige Abteilungen ihrer Mutterinstitute.

Die Belange der öffentlichen Bausparkassen auf höherer Ebene nimmt die "Geschäftsstelle Öffentliche Bausparkassen", welche beim Deutschen Sparkassen- und Giroverband geführt wird, wahr.

D Die heutige Stellung der Bausparkassen auf dem Kapitalmarkt

Seit der Währungsreform haben die Bausparkassen sehr stark

an Bedeutung für die Wohnungsbaufinanzierung gewonnen. Während sie im Jahre 1936 z. B. noch relativ unbedeutend waren, wäre heute die deutsche Wohnungswirtschaft ohne die Bausparkassen gar nicht mehr zu denken. Folgende Zahlen demonstrieren dies deutlich:

Für die Wohnungsbaufinanzierung ausgezahlte Beträge¹⁾:

		1936	1950	1952	1954	1956
Spar- kassen	A	350	507	355	1.009	1.140
	B	33,7	35,9	23,3	25,4	23,1
	C	100	145	101	288	326
Hypothek- enbanken	A	300	244	453	1.429	1.613
	B	28,9	17,3	29,7	36,0	32,7
	C	100	81	151	476	538
Lebens- u. Sozial- Vers.	A	290	257	313	445	525
	B	28,0	18,2	20,5	11,2	10,6
	C	100	189	108	153	181
Bauspar- kassen	A	97	403	404	1.091	1.662
	B	9,4	28,6	26,5	27,4	33,6
	C	100	416	416	1.125	1.713
Kapital- sammel- stellen zus.	A	1.037	1.411	1.525	3.974	4.940
	B	100	100	100	100	100
	C	100	136	147	383	476

A = Auszahlungen in Millionen RM/DM

B = Anteil an den Auszahlungen sämtlicher
Kapitalsammelstellen in v. H.

C = Index (1936 = 100)

1) Die Zahlen wurden den Berichten der Bausparkasse GdF
Wüstenrot für die Jahre 1953 - 1956 entnommen.

Während sich also die Auszahlungen der Sparkassen, Hypothekenbanken und der Lebens- und Sozialversicherungen für den Wohnungsbau im Jahre 1956 gegenüber dem Vergleichsjahr 1936 etwa vervierfacht haben, sind die Auszahlungen der Bausparkassen für Wohnungsbaufinanzierung¹⁾ in der gleichen Zeit auf das etwa 17-fache gestiegen²⁾. Damit sind die Bausparkassen hinsichtlich der für den Wohnungsbau ausgezahlten Beträge an die erste Stelle der Kapitalsammelstellen gerückt³⁾.

-
- 1) In der o.a. Statistik (Seite 4) sind von den Auszahlungen der Bausparkassen für das Jahr 1956 15 v.H. für Hauskäufe, etc. abgesetzt worden. Die Gesamtauszahlungen der Bausparkassen lagen für 1956 bei 1955 Millionen DM.
 - 2) Der Baukostenindex stieg in der gleichen Zeit (nämlich von 1936 bis 1956) von ca. 133 auf über 330 (1914 = 100). Auch unter Berücksichtigung der Baukostensteigerungen sind also die Finanzierungsleistungen der Kapitalsammelstellen gegenüber der Vorkriegszeit recht erheblich angestiegen.
 - 3) Wenn man, wie dies im allgemeinen geschieht, die Mittel der Bausparkassen den Kapitalmarktmitteln zurechnet, so ist dies nur bedingt richtig. Die Mittel der Bausparkassen sind nicht auf einem offenen Markte erhältlich, sondern sind den Bausparern vorbehalten. Für den "Nichtbausparer" bietet sich jedoch meist die Möglichkeit, einen "vorgesparten" Bausparvertrag und damit den Anspruch auf ein Bauspardarlehen zu erwerben.

E Geschichte des Bausparwesens

I. Ursprung und Wesen der Idee des Bausparens

Die Idee des kollektiven Bausparens konnte in Deutschland erstmals in den Jahren nach dem unglücklichen ersten Weltkrieg Fuss fassen. Das deutsche Bausparen ist also ein "Kind der Not". Der Krieg hatte überall im Deutschen Volk eine sehr grosse Wohnungsnot hervorgerufen. Der objektive Fehlbedarf an Wohnungen soll damals (im Jahre 1923) 800.000 betragen haben¹⁾. Diese Zahl macht auf uns heute, da uns nach 1945 fünf bis sechs Millionen Wohnungen fehlten, keinen besonderen Eindruck mehr. Es ist jedoch ergänzend festzustellen, dass damals auch die Wohnverhältnisse der wohnungsbesitzenden Familien oftmals sehr, sehr schlecht waren. Arbeiterfamilien hausten in vielfach menschenunwürdigen Mietskasernen, aber auch der Mittelstand war teilweise in Wohnungen untergebracht, die man heute nicht mehr als zureichend anerkennen könnte.

Um nun den Wiederaufbau der deutschen Wirtschaft und damit des Staates vorantreiben zu können, galt es, den Menschen, die daran mitarbeiten sollten, Wohnungen zu geben, die geeignet waren, sie zu selbstbewussten und lebensbejahenden Bürgern zu machen. Dass hierfür die Wohnform des Eigenheimes am besten geeignet sei, wurde schon bald erkannt. Wie sollte jedoch der einzelne dies hohe Ziel erreichen können ?

Die Kapitalmarktverhältnisse, wie sie vor 1914 in Deutschland herrschten, waren nicht mehr gegeben²⁾, denn der Krieg hatte

1) vergl. Lehmann, Werner, in "Beiträge zur Entwicklung des privaten Bausparwesens", Berlin 1940, Seite 5

2) Lehmann, a. a. O., Seite 3, berichtet darüber: "Ende 1913 waren bei Sparkassen, Hypothekenbanken, an eigenen und fremden Mitteln ein Kapital von 44 Milliarden Mark aufgespeichert, als übervolles Reservoir, das allen Finanzierungsansprüchen gewachsen war". - Der Zinssatz für 1. Hypotheken lag damals zwischen 4 und 4 3/4 %, für 2. Hypotheken zwischen 5 und 6 %.

ja einen grossen Teil des privaten wie des öffentlichen Kapitals vernichtet. Die Zinsen für das wenige vorhandene Leihkapital erreichten eine Höhe¹⁾, die es den meisten Bauwilligen unmöglich machte, sich solche Lasten aufzubürden. Da zudem Eigenheime, deren Beleihungsfähigkeit man in Kreisen des organisierten Realkredites geringer als die grösserer Mietshäuser einschätzte, auch wegen der umfangreichen Verwaltungsarbeiten nicht gern beliehen wurden, waren dem Bauwilligen alle Wege verbaut, in althergebrachter Weise zu einem Eigenheim zu kommen.

In dieser Zeit der scheinbaren Ausweglosigkeit wurde die Idee des kollektiven Bausparens²⁾ geboren: Wenn es auch dem einzelnen aus eigener Kraft - bedingt durch die Ungunst der herrschenden Verhältnisse - nicht möglich sei, zum eigenen Heim zu kommen, so müsse dies Ziel doch durch den Zusammenschluss Gleichgesinnter zu erreichen sein. Diese Meinung vertrat auch der Drogist und Schriftsteller Georg K r o p p , der im April 1924, zusammen mit anderen, ihm weltanschaulich verbundenen Personen die erste deutsche Bausparkasse, die " Gemeinschaft der Freunde, Wüstenrot " (GdF) gründete³⁾.

1) Lehmann, a. a. O. "... Nettokosten für erststellige Wohnungsbauhypothesen der Bodenkreditinstitute von Anfang 1925 bis zum Jahre 1930 im Jahresdurchschnitt zwischen 10 1/2 und 8 1/2 %."

2) Lehmann, a. a. O., Seite 7, weist darauf hin, dass die Prägung des Begriffes "kollektives Bausparen" Oberbürgermeister a. D. M i t z l a f f , Charlottenburg, zugeschrieben wird.

3) siehe auch Keil, Wilhelm, "Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde, Wüstenrot", Jubiläumsschrift zum dreissigjährigen Bestehen der GdF Ludwigsburg/Württbg. 1954.

Das Programm der ersten Bausparkassen war anfangs weder fachwissenschaftlich geformt, noch hatte der Geschäftsbetrieb, dem das bankmässig abgerundete Gepräge fehlte, eine fachmännische Organisation. Die jungen Unternehmen trugen vielmehr ganz den Stempel ihrer entschlossfreudigen Gründer. Dass die Bausparkassen sich aber trotz dieser anfänglichen Unzulänglichkeiten durchsetzen konnten, lag daran, dass hier tatsächlich eine Idee verfochten und verbreitet wurde, die weite Kreise des Volkes ansprach und begeisterte. Der Eigenheim-Gedanke wurde durch Vorträge und Massenversammlungen, durch Flugblätter und persönlichen Kontakt verbreitet und dem Interessenten durch Besichtigungen bereits mit Hilfe von Bausparmitteln fertiggestellter Häuser vor Augen geführt, dass das Bausparen auch ihm zum Eigenheim verhelfen könne. Das Grundprinzip der Bausparfinanzierung war ja auch einfach und einleuchtend: Kapitalmangel- bzw. Überteuerung machten es dem einzelnen Baulustigen praktisch unmöglich, sich an den Kapitalmarkt zwecks Beschaffung von Leihkapital zu wenden. Da auch das zum Bau stets erforderliche Eigenkapital fehlte (vielfach durch die Inflation vernichtet), musste auch dieses erst beschafft werden. Die Interessenten schlossen sich deshalb zu einer Gemeinschaft zusammen und verpflichteten sich zu regelmässigen Sparzahlungen in eine gemeinsame Kasse. Aus dieser erhielten sie dann in bestimmter Reihenfolge (anfangs meist Losentscheid) die vorher festgelegte Bausumme, die aus dem bisher angesparten Guthaben (=Eigenkapital) des Bausparers und einem Darlehen bestand. Nach der Zuteilung der Bausumme bezahlte der Bausparer dann weiterhin so lange seine (erhöhten) Beiträge, bis der ihm als Darlehen ausgereichte Teil der Bausumme zurückgezahlt war. Auf diese Weise sollte der Bausparer unabhängig von den Imponderabilien des Kapitalmarktes sein Bauvorhaben durchführen können.

Wie bereits erwähnt, konnte das deutsche Bausparwesen durch die besonders ungünstigen Verhältnisse auf dem Wohnungs- und Kapitalmarkt entstehen und sich auch durchsetzen. Die Bausparkassen entstanden im Volk als eine reine Selbsthilfebewegung. Weder die geistigen Beiträge von Theoretikern oder Praktikern noch die Vorbilder der englischen "building societies" und nordamerikanischen "building and loan associations" haben bei ihrer Geburt Pate gestanden. Von der Existenz der letztgenannten Einrichtungen haben die Gründer der deutschen Bausparbewegung ja nicht einmal etwas gewusst¹⁾.

Auch in seiner späteren Entwicklung blieb das deutsche Bausparkassenwesen durchaus eigenständig, wenn auch mehrmals versucht worden war, Einrichtungen der angelsächsischen Bausparkassen auch bei deutschen Bausparkassen einzuführen²⁾. Es wurde sogar die Forderung aufgestellt: "Wir müssen es möglichst den Engländern nachmachen"³⁾.

Dass alle Versuche, die angelsächsischen Vorbilder nachzuahmen, scheiterten, liegt daran, dass diese als jahrhundertalte Einrichtungen ihren kollektiven Charakter längst abgelegt

-
- 1) vergl. Kleinschmidt "Geschichte, Ideengehalt und sozial-ökonomische Bedeutung des Bausparkassenwesens", Leipzig, 1934, Seite 1 ff. Kleinschmidt weist hier darauf hin, dass in der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts mehrere Genossenschaftsführer mit Veröffentlichungen über die angelsächsischen Bausparkassen hervortraten.
 - 2) beispielsweise die Einführung von sogenannten "Freund"- bzw. "Fremdgeldkonten" bei mehreren deutschen Bausparkassen (z. B. bei der GdF Wüstenrot, deren Tochtergesellschaft, der GdF-Salzburg, und der Leonberger Bausparkasse AG.) sowie von halbkollektiven sog. "Bausparverträgen mit (zunächst) unbestimmter Vertragssumme".
 - 3) Diese Forderung stellte Direktor F l a t z von der GdF-Salzburg auf (vergl. Kontinentale Bausparkassen-Korrespondenz, Salzburg 1935, Nr. 12, Seite 12)

haben und heute etwa die Funktion unserer Hypothekenbanken und Sparkassen innehaben. Solche Institutionen würden bei uns in Konkurrenz zu den alteingeführten und das volle Vertrauen der Bevölkerung genießenden Hypothekenbanken und Sparkassen stehen und sich deshalb nicht durchsetzen können.

II. Die Verwirklichung der Idee des Bausparens: die Gründung von Bausparkassen.

Die Gründungsgeschichte aller Bausparkassen zu schildern, kann und soll nicht Aufgabe dieser Arbeit sein. Im folgenden soll die Gründung der beiden ersten privaten Bausparkassen, die für die später erfolgenden Gründungen als Vorbild dienten, sowie die Gründung der öffentlichen Bausparkassen kurz skizziert werden.

1. Die Gemeinschaft der Freunde, Wüstenrot (GdF)

Schon im Frühjahr 1921 wurde in Stuttgart von etwa 15 Personen unter dem Vorsitz von Georg Kropp ein Verein "Vereinigung der Freunde" ins Leben gerufen¹⁾. Der Zweck dieses Vereines war laut § 1 seiner Satzung "Schaffung von Wohneinheiten und Altersheimen auf rein gemeinnütziger, bodenreformerscher Grundlage". Dieser Verein musste jedoch infolge der fortschreitenden Inflation seine Tätigkeit bald wieder einstellen. Im Februar 1924, gleich nach der Wiederherstellung einer stabilen Währung, wurde beschlossen, das Zwecksparen für ein Eigenheim zum Vereinszweck zu machen. Da der Verein mittlerweile seinen Sitz in das kleine württembergische Dorf Wüstenrot verlegt hatte, nannte er sich nunmehr "Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde, Wüstenrot".

1) Eintragung in das Vereinsregister von Heilbronn erfolgte am 17. August 1921 (vergl. Keil, a.a.O. Seite 22 ff)

Mit der gleichzeitig gegründeten Zeitschrift "Mein Eigenheim" wandte sich der junge Verein an die Öffentlichkeit. Noch während des Jahres 1924 wurden über 160 Bausparer erworben, von denen einem noch im gleichen Jahre seine Vertragssumme von RM 10.000,-- zugeteilt werden konnte. Im Jahre 1925 wuchs die Zahl der Bausparer auf ca. 11.000 mit 166 Millionen RM Bausparsumme¹⁾ an, von denen im gleichen Jahr 141 die Vertragssumme von über 2,5 Millionen RM zugeteilt erhielten. Im Jahre 1926 konnten schon 7,5 Millionen Reichsmark weiteren Bausparern zur Verfügung gestellt werden. Von Jahr zu Jahr stieg der Vertragsbestand und die Zuteilungsleistung der GdF, bis im Jahre 1929 mit über 55 000 Verträgen bei 814 Millionen RM Vertragsbestand ein vorläufiger Höhepunkt erreicht wurde²⁾. Zugeteilt waren damals schon 120 Millionen RM auf rd. 8 000 Verträge.

Im Jahre 1925 unterwarf die württembergische Landesregierung die GdF Wüstenrot einer eingehenden Sachverständigenprüfung. Das Ergebnis der Prüfung war, dass die Bausparkasse die Erlaubnis zur Weiterführung des Geschäftsbetriebes aufgrund des "Depot- und Depositengesetzes" erhielt, jedoch unter der Auflage, dass die Bausparer in geschlossenen Jahresgruppen zusammengefasst und der eingetragene Verein in eine G.m.b.H. umgewandelt werden müssen. Beiden Forderungen wurde entsprochen. Das Unternehmen wurde als gemeinnützige
Gesellschaft m.b.H.

1) vergl. Keil, a. a. O., Seite 22 ff.

2) Der auf Österreich entfallende Vertragsbestand wurde nebst zugehörigen Vermögenswerten am 1.1.1930 von der GdF Wüstenrot abgetrennt und auf eine selbständige Tochtergesellschaft, die Gemeinschaft der Freunde, Salzburg r. reg. Gen. m.b.H., übertragen.

in das Handelsregister des Amtsgerichtes Heilbronn¹⁾ eingetragen, wobei der Gründungsverein als massgeblicher Gesellschafter bestehen blieb. Da das Dorf Wüstenrot mittlerweile dem aufstrebenden Unternehmen die erforderlichen verkehrstechnischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen für einen reibungslosen Geschäftsablauf nicht mehr bieten konnte, wurde im Jahre 1928/29 die Sitzverlegung nach Ludwigsburg beschlossen und im Jahre 1930 auch durchgeführt.

Was die Tarifgestaltung betrifft, so ist hier festzustellen, dass die GdF ihre Soll- und Habenzinssätze in einem Rahmen hielt, der den Zinssätzen für erste Hypotheken und für mündelsichere Spareinlagen vor dem ersten Weltkrieg in etwa entsprach. Der Darlehenszins schwankte zwischen 4 und 7 v. H.²⁾ Der Einlagenzins lag meist 2 %, ab 1931 1 % darunter. Die früh zur Zuteilung kommenden Bausparerer hatten seit 1931 einen sogenannten "Ausgleichszins" in Höhe von 1 v. H. des Darlehens zu zahlen, bis das Darlehen auf die durchschnittliche Darlehenshöhe herabgetilgt worden war. Ab 1931 war ferner während der Tilgungszeit ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,25 bzw. 0,20 v. H. sowie eine Zuteilungsgebühr von 1,5 bzw. 1,0 v. H. (je nach Höhe des Darlehens) der Vertragssumme zu entrichten. Bei Berücksichtigung dieser Zuschläge ergab sich auch in den Jahren nach 1931 eine Effektivzinsspanne von 2 - 3 v. H.

1) §§ 14 und 15 des Gesellschaftsvertrages der GdF bestimmen: "Anspruch auf Gewinn steht weder den Gesellschaftern noch den Aufsichtsratsmitgliedern zu. Der Gewinn wird den Rücklagen der Bausparkasse zugewiesen. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erhalten die Gesellschafter nach dem Verhältnis ihrer Anteile RM 110.000,--, das übrige Vermögen muss für eine gemeinnützige Einrichtung bestimmt werden, durch welche die Eigenheimbeschaffung gefördert wird."

2) vergl. Lehmann, a. a. O. Seite 12 f

2. Die Deutsche Bau- und Siedelungsgemeinschaft (DBS)

Während die Gründer der GdF Wüstenrot sich grundsätzlich doch an die Spielregeln der zinsrechnenden Welt hielten und im Selbsthilfekreis lediglich Konditionen des damals entarteten Kapitalmarktes für sich auszuschalten versuchten, wollte der Gründer der DBS, der Architekt Heilmann, ursprünglich durch die Einführung einer sog. "Baumark" bei "zinsloser Geldwirtschaft" eine neue Währung schaffen. Er glaubte, auf diesem Wege jedem Deutschen zu einem Eigenheim verhelfen zu können. Da Heilmann mit diesen phantastischen Plänen auf kein Verständnis stieß, änderte er seine Pläne, und ein Jahr später liess nur noch die Zinslosigkeit "seiner" Bausparkasse die wirtschaftsreformerische Tendenz des Urplanes erkennen.

Der im Jahre 1924 von Heilmann gegründete, nicht eingetragene Verein, wurde 1925 in eine Genossenschaft umgegründet, welche in den folgenden Jahren einen grossen Aufschwung nahm. Die Bestandsentwicklung in den ersten drei Geschäftsjahren war folgende¹⁾:

	zuget. Verträge		nicht zuget. Verträge	
	Anzahl	Vertragssummen	Anzahl	Vertragssummen
Ende 1925	31	182.000	850	10.600 000
Ende 1926	423	3.194.000	4.750	61.500 000
Ende 1927	871	10.142.000	12.400	159.000 000

Im Jahr 1928 spalteten sich, nachdem ein Jahr vorher Heilmann aus der DBS ausgeschieden war, etwa 9 000 Mitglieder von der DBS ab und riefen zwei neue Bausparkassen, den Eigenheimbund Niedersachsen (EBN), Hannover, und die Deutsche Bau-Gemeinschaft eGmbH., Leipzig (jetzt als AG. mit Sitz in Königstein/Taunus) ins Leben. Trotz dieser Abspaltung blieb die DBS lange Zeit noch sowohl nach Vertrags- wie nach Hypothekenbestand die zweitgrösste private Bausparkasse Deutschlands.

1) vergl. Lehmann, a.a.O., Seite 15

Das ursprüngliche Sparsystem war das absolut zinslose. Die Mitglieder der Genossenschaft wurden nach Einzahlung eines Grundanteiles "Hausanwärter". Das Darlehen war zuzüglich eines Zuschlages von 10 v. H. in 23 Jahren zu tilgen.

Das System der Zinslosigkeit wurde jedoch praktisch schon in dem Moment aufgegeben, als die DBS den früher zuge- teilten Bausparern die Pflicht zur Zahlung von sogenann- ten "Nachsparleistungen", die neben oder nach der Tilgung erbracht werden mussten, auferlegte, dagegen den später zur Zuteilung gelangenden Bausparern einen jährlich sich steigernden Tilgungserlass gewährte. Da diese Ausgleichs- behelfe bereits Zinsfunktion ausübten, gelang es der DBS im Jahre 1938/39 ohne grosse Schwierigkeiten, ihren Ver- tragsbestand auf Zinstarife umzustellen.¹⁾

3. Die öffentlichen Bausparkassen

Da die Idee des kollektiven Bausparens eine grosse Werbe- wirkung hatte und (besonders in den Jahren bis 1930) lau- fend neue Bausparer gewonnen werden konnten, sahen sich die Sparkassen als die traditionellen Träger des Sparge- dankens gezwungen, auf dem Gebiete der Eigenheimfinanzie- rung Massnahmen zu ergreifen, die geeignet waren, den da- mals ohnehin recht spärlich fliessenden Sparkapitalfluss wieder in verstärkter Masse auf sich zu lenken, oder doch zumindest weitere Verluste an Sparern und Sparkapital zu vermeiden.²⁾

1) Im Zuge der vom RAfP im Jahre 1938/39 durchgeführten Bausparreform waren die zinslosen Tarife auf Zinstarife umzustellen.

2) Es war vielfach vorgekommen, dass Sparer ihre Spargut- haben bei den Sparkassen abhoben, um sie bei (privaten) Bausparkassen einzuzahlen.

Dem kollektiven Sparsystem standen die Sparkassen jedoch zunächst noch ablehnend gegenüber¹⁾. Deshalb empfahl der Deutsche Sparkassen- und Giroverband im Frühjahr 1927 die Einrichtung von sog. "Individual-Bausparkonten" bei den Sparkassen²⁾. Jeder Sparer konnte sich ein solches "Bausparbuch" anlegen, oder sein bereits bestehendes Sparbuch als "Bausparbuch" bezeichnen lassen. Nach Ansparung eines gewissen Prozentsatzes der Bausumme zahlte die Sparkasse das Guthaben aus und stellte oder vermittelte die erste Hypothek. Das "Individual-Bausparen" konnte sich jedoch nicht richtig durchsetzen und diese Art von Bausparkonten haben keine grosse Verbreitung gefunden. Der Grund hierfür wird wohl hauptsächlich in der unzureichenden Beleihungshöhe - die Mündelsicherheitsgrenze konnte aufgrund der Satzung nicht überschritten werden - zu suchen sein.

Die erste öffentliche Bausparkasse, die auf kollektiver Grundlage arbeitete, war die "Öffentliche Bausparkasse der Städtischen Sparkasse Stuttgart"³⁾, die am 26.1.1928 errichtet wurde. Da sie sich gut entwickelte, empfahl der Deutsche Sparkassen- und Giroverband am 25.4.1929 seinen regionalen Mitgliederverbänden die Errichtung von Bausparkassen.

-
- 1) In der "Deutschen Sparkassenzeitung" vom 20.8.1927 wurde das kollektive Bausparsystem als "auf der zweifelhaften Mithilfe einander unbekannter Spargenossen aufgebaut" bezeichnet.
 - 2) vorher hatten schon einige regionale Sparkassen- und Giroverbände (z. B. in Hessen, Baden und Württemberg) verschiedene "Individual-Bausparsysteme" entwickelt und in ihren Gebieten zur Anwendung empfohlen (vergl. Oehmig "Zur Geschichte der Öffentlichen Bausparkassen" in "Sparkasse" 1954, Heft 20, S. 303.)
 - 3) Diese wurde im Jahre 1933 von der 1929 gegründeten "Öffentlichen Bausparkasse Württemberg" aufgenommen.

So entstanden in den folgenden Jahren mehrere öffentlich-rechtliche Bausparkassen, meist als rechtlich unselbständige Abteilungen¹⁾ der regionalen Sparkassen- und Giroverbände, bzw. deren Bankanstalten. Grundlage für den einheitlichen Betrieb sämtlicher öffentlicher Bausparkassen waren die vom Ausschuss für das Sparkassenwesen beim Deutschen Sparkassen- und Giroverband ausgearbeiteten "Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge" und die "Grundsätze für Organisation und Verwaltung der öffentlichen Bausparkassen"²⁾.

Man war sich hier natürlich darüber im klaren, dass ein Wettbewerb zwischen Bausparkasse und Sparkasse vollkommen unfruchtbar sei. Man sah also eine Arbeitsteilung vor, bei welcher den Bausparkassen erstmalig ausschliesslich die Beleihung des nachstelligen Raumes - die Beleihungsgrenze für Bausparkassen wurde auf 80 v. H. des Beleihungswertes hinausgerückt - als Aufgabe zugewiesen wurde. Die Sparkassen sollten nach Möglichkeit die ersten Hypotheken, die innerhalb der Mündelsicherheitsgrenze gesichert werden können, zur Verfügung stellen. Diese Art der Baufinanzierung verkürzte die durchschnittliche Wartezeit der Bausparer ganz erheblich und es ist deshalb auch nicht verwunderlich, dass die öffentlichen Bausparkassen ständig an Bedeutung gewannen.

-
- 1) mit eigener Rechtspersönlichkeit waren ausgestattet worden die Badische Landesbausparkasse, Mannheim, (später Karlsruhe) und die Sächsische Landesbausparkasse, Dresden, (vergl. Oehmig, a. a. O., Seite 306)
 - 2) Grundlage für diese "Allgemeinen Bedingungen" und die "Grundsätze" waren die vom Deutschen Sparkassen- und Giroverband überarbeiteten Geschäftsbedingungen der Öffentlichen Bausparkasse der Städtischen Sparkasse Stuttgart (vergl. Weber "Die Öffentlichen Bausparkassen und ihre Bedingungen". Stuttgart 1955, Seite 12)

Die öffentlichen Bausparkassen bekannten sich von allem Anfang an zur Zinswirtschaft. Der Zinsfuß war in den ersten Jahren ihres Bestehens für Spareinlagen wie für Darlehen gleich hoch. Er betrug 4 v. H. Die Verwaltung deckte ihre Unkosten durch sog. "Unkostenbeiträge", die im Umlageverfahren erhoben wurden.

III. Die wesentlichsten Etappen der Entwicklung der Bausparkassen bis zur Währungsreform im Jahre 1948

In den Jahren von 1926 bis 1931 kam es, wohl hauptsächlich aufgrund der grossen Erfolge der beiden ersten (privaten) Bausparkassen, der GdF Wüstenrot und der Deutschen Bau- und Siedelungsgemeinschaft (DBS), zu einer ganzen Welle von Bausparkassengründungen¹⁾. Es entstanden in dieser Zeit 438 Bausparunternehmen, die sich in ihrem Aufbau hauptsächlich an die Vorbilder der GdF und der DBS anlehnten²⁾. Bei vielen dieser Gründungen waren die Voraussetzungen für einen auf lange Sicht erfolgversprechenden Geschäftsbetrieb nicht gegeben. Mangelhafte finanzielle, personelle und fachliche Ausrüstung liessen sie sogar zu einer Gefahr für das gesamte Bausparkassenwesen werden. Um solche Unternehmen, die

1) vergl. Lehmann, a. a. O., Seite 17 f und Kleinschmidt, a. a. O. Seite 89 ff.

2) Eine der wenigen Gründungen, die ein eigenes Gepräge hatten, war das von Johannes Lubahn - einem alten Verfechter der Eigenheimidee - im Jahre 1928 ins Leben gerufene "Beamtenheimstättenwerk, Organ zur Durchführung des Beamtenheimstättengesetzes, Beamtenbausparkasse GmbH." (BHW). Hierüber siehe u. a. Lubahn, "Praktische Heimstättenarbeit", Potsdam 1938, sowie Pauly "Das Beamtenheimstättenwerk, insbesondere sein Schaffen und seine Entwicklung", Potsdam 1938.

auf schwachen Füßen standen, auszuschalten, wurde der Ruf nach einem Eingreifen des Staates immer stärker. Es waren vor allen Dingen die soliden und ehrenhaft geführten Bausparkassen, die befürchteten, dass durch unsolide Unternehmen das ganze Bausparwesen in Misskredit geraten könne.

Da das Depotgesetz vom 16. Juni 1925 - der Vorläufer des Gesetzes über das Kreditwesen - sich als ungeeignet erwies, die Flut der Gründungen von Bausparkassen einzudämmen¹⁾, musste ein anderer Weg der staatlichen Reglementierung gefunden werden. Da ja die Bausparmaterie in technischer und organisatorischer Hinsicht mancherlei Berührungspunkte mit der Lebensversicherung aufweist²⁾, lag es nahe, die Bausparkassen der Versicherungsaufsicht zu unterstellen³⁾. Der gesetzliche Rahmen für die Beaufsichtigung der Bausparkassen wurde durch die Erweiterung des Versicherungsaufsichtsgesetzes geschaffen. Diese "Versicherungsnovelle", welche am 30.3.1931 erlassen wurde, aber erst am 1. Oktober 1931 in Kraft trat, regelte die aufsichtsrechtliche Seite des Bausparwesens und

-
- 1) Der Gesetzgeber hatte sich damit abgefunden, dass viele Bausparkassen illegal ihre Tätigkeit begannen (hierüber vergl. bes. Korsch in "Beiträge zur Entwicklung des privaten Bausparwesens", herausgegeben von Dr. W. Lehmann, Berlin, S. 117 ff).
 - 2) Die Meinung in Öffentlichkeit und Gesetzgebung, dass es sich bei den Bausparkassen um Versicherungen oder doch um versicherungsähnliche Institute handle, führte auch zu der Belegung der Bausparbeiträge mit der Versicherungssteuer in Höhe von 2 v. H. Erst im Jahre 1947 wurden die Bausparkassen durch das Kontrollratsgesetz Nr. 53 von der Versicherungssteuerpflicht befreit.
 - 3) Die öffentlichen Bausparkassen unterstanden von Anfang an der gleichen Aufsicht wie ihre Mutterinstitute, nämlich der allgemeinen Bankenaufsicht durch das Reich, nach 1945 durch die Länder.

ist auf die privaten Bausparkassen beschränkt. Im Rahmen der über die reine Beaufsichtigung hinausgehenden Betreuung der privaten Bausparkassen hat das Reichsaufsichtsamt (RAfP) den Bausparkassen mit den "Anhaltsbedingungen" (AB) den Rahmen für ein logisch aufgebautes Bausparsystem an die Hand gegeben.

Nach dem Aufsichtsgesetz bedürfen die Bausparkassen zum Geschäftsbetrieb der Erlaubnis der Aufsichtsbehörde. Alle Bausparkassen, die am 1. Oktober 1931 oder früher ihren Geschäftsbetrieb aufgenommen hatten, mussten unverzüglich einen Antrag auf Zulassung stellen, konnten jedoch einstweilen - bis zum endgültigen Bescheid des Reichsaufsichtsamtes - ihren Betrieb fortsetzen. Eine Sonderstellung nahmen jedoch diejenigen Bausparkassen ein, die aufgrund des Depot- und Depositengesetzes das Depositenrecht hatten. Sie bedurften nicht der Zulassung durch die Aufsichtsbehörde, deren Aufsicht sie jedoch ansonsten in gleichem Umfange unterworfen waren. Die Aufsichtsbehörde führte dann auch in den folgenden 3 1/2 Jahren einen Sichtungsprozess durch, bei welchem sämtlichen, nach Ausrüstung und Geschäftsbetrieb nicht vollkommen einwandfrei erscheinenden Unternehmungen die Weiterführung ihres Betriebes untersagt wurde. Während im Jahre 1930 über 200 private Bausparkassen existierten, arbeiteten Ende 1935, nach Abschluss des Zulassungsverfahrens, noch 50 private Bausparkassen im Gebiet des Altreiches.

Nachdem die Gründungswelle also vorbei war, setzte sich im Bausparwesen eine allgemeine Tendenz zur Konzentration durch¹⁾. Bis 1939 verringerte sich die Zahl der privaten Bausparkassen um weitere 20, die der öffentlichen Bausparkassen um zwei²⁾. Die Gründe für diese Konzentrationsbewegung sind hauptsächlich

1) vergl. u. a. "25 Jahre Leonberger Bausparkasse",
Jubiläumsschrift der Leonberger Bausparkasse AG., S. 13 ff.

2) vergl. Oehmig, a. a. O., S. 305

auf dem Gebiete der Rentabilität zu suchen. Kleine Bausparkassen, die weder einen grösseren Hypothekenstock besaßen, noch über einen genügend umfangreichen aktiven Vertragsbestand verfügten, der es ihnen erlaubt hätte, ihre Verwaltungskosten im Umlageverfahren zu decken, konnten auf die Dauer keine ausgeglichene Bilanz erreichen. Es blieb ihnen dann meist nichts anderes übrig, als entweder durch Bestandsübertragung oder Fusion in grösseren Bausparkassen aufzugehen.

Diese Konzentration bedeutete im allgemeinen eine Stärkung des Bausparwesens, da die verbleibenden Unternehmen durch Vergrößerung der Vertragsbestände meist ihre Kostenlage wesentlich verbessern konnten.

Da ja das Bausparen einen genossenschaftlichen Kern hat¹⁾, ist es einleuchtend, dass die meisten Bausparkassen in der Form der Genossenschaft gegründet wurden. Ein anderer Grund für die Wahl dieser Rechtsform ist der, dass die Gründung einer Genossenschaft - im Gegensatz zu der einer AG. oder auch einer GmbH. - an die Kapitalstärke der Gründer keine grossen Anforderungen stellt. Die "Versicherungsnovelle" sah nun jedoch für Neugründungen lediglich die Rechtsform der GmbH., der AG. oder der KGaA vor. Die Form der Genossenschaft war also ausgeschlossen worden²⁾, jedoch konnten

1) vergl. Mohring "Bausparwesen - wirtschaftliche Grossmacht im Sinne Schulze-Delitzsch's", in "Der langfristige Kredit" 1955, Seite 51 f.

2) Die Begründung des Gesetzes gibt als Grund für diesen Entschluss eine Stellungnahme des Deutschen Genossenschaftsverbandes an, der die Rechtsform der Genossenschaft für Bausparkassen, die ja darauf bedacht sein müssen, den Kreis der Bausparer dauernd auszudehnen, ungeeignet sei, da die Gewähr für eine ordentliche genossenschaftliche Selbstverwaltung bei Zehntausenden über das ganze Reichsgebiet verstreuten Mitgliedern nicht gegeben sei (vergl. Korsch, a.a.O., S. 136 f.)

bereits bestehende genossenschaftliche Bausparkassen mit Genehmigung des Reichsaufsichtsamtes - diese wurde stets erteilt - ihre bisherige Rechtsform beibehalten. In den folgenden Jahren machte sich jedoch bald ein Zurückweichen der Genossenschaftsform bei Bausparkassen bemerkbar. Während noch am 1. Januar 1932 von den 228 unter Reichsaufsicht stehenden Bausparkassen 97 (= 43 v. H.) Genossenschaften waren, waren es Ende 1935 noch 20 (= 40 v. H.) und Ende 1939¹⁾ noch acht (= 27 v. H.). Ende 1956 arbeiteten von den 16 privaten Bausparkassen noch 3 (= 19 v. H.) als Genossenschaften. Das Schwergewicht der Rechtsformen der Bausparkassen hat sich also im Laufe der Jahre zugunsten der Kapitalgesellschaften verschoben. Dies hauptsächlich darum, weil die genossenschaftliche Selbstverwaltung bei grösseren Instituten mit einer gewissen Schwerfälligkeit verbunden ist²⁾.

Bei Beginn der Reichsaufsicht über die Bausparkassen hatte das deutsche Bausparwesen seinen vorläufigen Höhepunkt schon überschritten. Ende 1932 betrug der Vertragsbestand von 168 Bausparkassen³⁾:

202 630 nicht zugeteilte Verträge mit 1.848 Mio Vertragssumme	
<u>zugeteilt waren bereits</u>	<u>388 Mio "</u>
<u>zusammen:</u>	<u>2.236 Mio Vertragssumme</u>
=====	=====

Zum gleichen Zeitpunkt wiesen die öffentlichen Bausparkassen, die ja zu dem o. a. Zeitpunkt erst drei Jahre bestanden, folgende Zahlen auf:

43 169 nicht zuget. Vertr. mit 257 Mio Vertragssumme	
<u>7 042 zuget. Vertr. mit 43 Mio Vertragssumme</u>	
<u>Zusammen: 50 211</u>	<u>Vertr. mit 300 Mio Vertragssumme</u>
=====	=====

1) Diese Zahl gilt für das Altreich. Die acht Bausparkassen Österreichs hatten durch Gesetz alle die Genossenschaftsform.

2) vergl. Jubiläumsschrift der "Leonberger" a.a.O., S. 15 f.

3) die Zahlen sind entnommen Weber, a.a.O., S. 5 und S. 16.

Während die öffentlichen Bausparkassen auch in den folgenden Jahren einen langsamen aber beständigen Anstieg in Vertragsbestand und Zuteilungsleistungen melden konnten, nahm der Vertragsbestand der Gesamtheit der privaten Bausparkassen ab. Die oben geschilderte Konzentrationsbewegung liess die Zahl der aktiven Bausparkassen von über 200 auf 30 im Jahre 1939 absinken. Diese Tatsache war es, die die Schrumpfung des gesamten Vertragsbestandes bei den einzelnen Bausparkassen nicht in Erscheinung treten liess. Die Gründe waren wohl folgende:

1. die allgemeine Wirtschaftskrise verminderte anfangs die Sparfähigkeit der für die Bausparkassen als Kunden infrage kommenden Kreise,
2. die häufigen Zusammenbrüche unsolider und schwacher Unternehmen schreckten den Bausparwilligen ab,
3. die langen Wartezeiten, die sich nach dem ersten Aufschwung zwangsläufig ergeben mussten, wirkten abschreckend,
4. die Tages- und Fachpresse stand damals dem Bausparwesen kritisch, ja ablehnend gegenüber¹⁾,
5. der allmählich gesundende Kapitalmarkt bot die Möglichkeit, die Eigenheimfinanzierung auch ohne Bausparmittel zu erträglichen Bedingungen durchzuführen.

Für die öffentlichen Bausparkassen trafen Punkt 2 nicht, Punkt 3 und 5 nur teilweise zu. Da sie dieselben Gewährverbände hinter sich hatten, wie die Sparkassen, waren Zusammenbrüche praktisch ausgeschlossen. Das Wartezeitenproblem war nicht von der Dringlichkeit wie bei den privaten Instituten, da die öffentlichen Bausparkassen hauptsächlich nur zweite Hypotheken gaben, während die Sparkassen die ersten Hypotheken stellten. Den Kapitalmarkt spannten die öffentlichen Bausparkassen also mit in die Eigenheimfinanzierung ein. Folgende Zahlen der Öffentlichen Bausparkasse Württemberg aus den Jahren 1932 bis 1938 demonstrieren dies recht

1) vergl. Lehmann, a. a. O., S. 18

deutlich¹⁾:

Jahresende	I. Rang Mio RM	v. H.	Nachrang Mio RM	v. H.	Zusammen Mio RM
1932	1,9	59	1,3	41	3,2
1933	2,9	55	2,4	45	5,3
1934	8,0	40	11,7	60	19,7
1935	10,2	40	15,3	60	25,5
1936	10,8	38	17,5	62	28,3
1937	10,4	35	19,0	65	29,4
1938	9,6	32	20,3	68	29,9

Da die öffentlichen Bausparkassen vor dem Kriege jedoch noch von untergeordneter Bedeutung gegenüber den privaten Bausparkassen waren, konnten sie den Verlust an Bausparern, den das deutsche Bausparwesen als Ganzes in den Jahren 1932 bis 1939 erlitt, nur etwas mildern, jedoch nicht ausgleichen.

Als wartezeitverkürzende Massnahme bot sich auch damals schon die Möglichkeit der Hereinnahme von Fremdmitteln - evtl. gegen Verpfändung von Hypotheken - an. Da die Bausparkassen satzungsgemäss ihre Darlehen entweder zinslos oder sehr niedrig verzinslich ausreichten, war ihnen eine rentable Verwendung von Kapitalmarktmitteln ohne öffentliche Hilfe nur in sehr geringem Umfange möglich. Öffentliche Hilfe wurde den Bausparkassen erstmalig im Jahre 1933 durch die Gewährung eines im Rahmen des Arbeitsbeschaffungsprogramms der Reichsregierung gewährten sog. "Wechselkredites" über RM 100 Millionen der Deutschen Bau- und Bodenbank, der zu sehr günstigen Bedingungen gegeben wurde²⁾, zuteil. Die Bausparkassen wurden dadurch in die Lage

1) vergl. Lehmann, a. a. O., S. 58

2) Der Jahreszins betrug 5 %, zuzügl. 0,25 % Giroprovision und 0,4 % Wechselstempelsteuer. Zum Ausgleich des bei den einzelnen Bausparkassen durch die Anlage des Kredites in Zuteilungsdarlehen entstehenden Kostengefälles gab die ehemalige Reichsanstalt für Arbeitsvermittlung und Arbeitslosenversicherung einen Zinszuschuss bis 5 % (vergl. Lehmann, a. a. O., S.47 ff.)

versetzt, einem recht erheblichen Teil ihrer Bausparer die Bausparsummen zuzuteilen. Das Vertrauen der Bauwilligen zu den Bausparkassen wurde dadurch gestärkt, bzw. erst begründet, und das wirkte sich auch in den folgenden Jahren sofort auf den Neuzugang an Bausparern aus¹⁾. Da dieser "Wechselkredit" jedoch nur eine durchschnittliche Laufzeit von 2,5 Jahren hatte, die Rückzahlung aus Mitteln zu erfolgen hatte, die sonst zur Zuteilung zur Verfügung gestanden hätten, wurde der wartzeitabkürzende Effekt des Kredites grösstenteils wieder aufgehoben, was dann auch entsprechend negative Auswirkungen auf den Neuzugang von Sparern hatte. So kam es, dass die Stagnation, bzw. der Rückgang im Bausparwesen, nicht beseitigt, sondern nur aufgeschoben werden konnte, obwohl im Jahre 1934 als neue Begünstigung des Bausparens die Abzugsfähigkeit der Bausparraten vom zu versteuernden Einkommen²⁾ neu eingeführt worden war. Die folgenden Zahlen für das Jahr 1939 veranschaulichen dies bei Gegenüberstellung mit den Zahlen von 1932³⁾ recht deutlich:

Private Bausparkassen:

Ges. Vertr. Bestand: 183 876 Vertr. über RM 1.704 Mio Vertr.-S.

Öffentliche Bausparkassen:

Ges. Vertr. Bestand: 94 488 Vertr. über RM 495 Mio Vertr.-S.

Ges. dt. Bausparwesen: 278 364 Vertr. über RM 2.199 Mio Vertr.-S.

=====

1) die privaten Bausparkassen konnten im Jahre 1934 gegenüber dem Vorjahr ihren Neuzugang um rund 70 % steigern.

2) § 10 des EStG von 1934

3) siehe oben Seite 21

Die Mängel, die dem deutschen privaten Bausparwesen anhafteten, wurden dem Reichsaufsichtsamt schon sehr bald offenbar. Besonders die Entwicklung der Wartezeiten war es, die zu ernster Besorgnis Anlass gab. Beim kollektiven System sind, da allzu hohe Spar- und Tilgungsraten für die Bausparer wirtschaftlich nicht tragbar sind, lange Wartezeiten unvermeidlich¹⁾. Nach Inkrafttreten des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG) - welches für das private Bausparwesen zeitweilig eine Doppelaufsicht, nämlich durch das RAfP und die Bankenaufsicht, brachte - befasste man sich in den allerhöchsten zuständigen Kreisen sogar mit der Frage, ob es kreditpolitisch zweckmässig sei, die Bausparkassen weiterhin bestehen zu lassen. Es kam jedoch nicht zu der Auflösung der deutschen Bausparkassen²⁾, welche bestimmte Kreise gern gesehen hätten. Diese Lösung der Probleme der Bausparkassen wäre auch kaum mit ihrer kurz vorher durchgeführten Anerkennung und der ihnen zuteil gewordenen staatlichen Förderung durch die o. a. Kreditaktion und die neueingeführte Einkommenssteuervergünstigung zu vereinbaren gewesen. Die Forderung nach einer Umgestaltung der (privaten) Bausparkassen jedoch wurde mit aller Dringlichkeit erhoben. Die Novelle zum Versicherungsaufsichtsgesetz vom 5. März 1937 gab der Bausparkassenaufsicht das Recht "auch in die Rechte der Darlehensnehmer einzugreifen, um Härten nicht allein den wartenden Sparern zur Last fallen zu lassen". Damit wäre ja die gesetzliche Grundlage für eine Neuregelung des (privaten) Bausparwesens gegeben gewesen, jedoch wurde diese erst durch die "Richtlinien" des Reichswirtschaftsministeriums vom 11. April 1938 eingeleitet. Die sog. "Bausparreform"³⁾ brachte folgende grundlegende Neuerungen bzw. Vorschriften:

-
- 1) die bei der Zulassung noch gebilligten Vertragszeiten betrugen 25 bis 30 Jahre. Das bedeutet, dass im Beharrungszustand die Wartezeiten bei 12 1/2 bis 15 Jahren liegen.
 - 2) die deutschen Mobiliarzwecksparunternehmen dagegen wurden aufgrund Gesetzes im Jahre 1935 aufgelöst.
 - 3) sie geht zurück auf einen Reformvorschlag des Leiters der Fachgruppe Private Bausparkassen Arnold Knoblauch vom 16. August 1935.

1. Bausparkassenhypotheiken dürfen nur als II. Hypotheiken gegeben werden. I. Hypotheiken sind von den Bausparkassen den Bausparern lediglich zu vermitteln.
2. Hereinnahme von "freien" Depositen ist unzulässig. Fremdgelder dürfen nur in der Form von Darlehen hereingenommen werden.
3. Die Vertragszeit darf 18 Jahre nicht überschreiten.
4. Die nach Beitrittszeit oder Gebiet (Wohnsitz des Bausparers) gebildeten Zuteilungsgruppen müssen aufgelöst werden. Alle Sparer sollen eine "einheitliche Sparergemeinschaft" bilden.
5. Zinslose Tarife werden nicht mehr zugelassen. Die bisher zinslos geführten Tarife sind auf Zinsrechnung umzustellen. Die Kreditkosten sollen auf dem Wege der Zinsspanne erwirtschaftet werden. Verwaltungskostenbeiträge sind unzulässig, jedoch kann eine Abschluss-, eine Kündigungs- und eine Darlehensauszahlungsgebühr erhoben werden.
6. Die Höhe der Beleihung darf 80 % des Wertes des bebauten Grundstückes nicht übersteigen.
7. Die Rückzahlung gekündigter Sparguthaben hat nach Möglichkeit in einer Summe zu erfolgen. Die einzelnen Bausparkassen haben dafür bis zu 25 % des Spar- und Tilgungsaufkommens aufzuwenden.
8. Das Haftungskapital muss in ein angemessenes Verhältnis zu den Verpflichtungen gebracht werden.

Das Reichsaufsichtsamt legte nun für die neue Tarifgestaltung die Grundzüge fest und die Fachgruppe Private Bausparkassen stellte im Einvernehmen mit dem Reichsaufsichtsamt die "Neuen Musterbedingungen" (MB) auf, die den "Richtlinien" entsprachen und die "Anhaltsbedingungen" (AB) ersetzten. Im Herbst 1938 konnte dann die Umstellung der privaten Bausparkassen beginnen. Es ergaben sich teilweise schwierige Fragen, jedoch auch sie wurden gelöst und im Laufe des Jahres 1939 konnten die privaten Bausparkassen ihre Arbeit auf der Grundlage der neuen Tarife beginnen.

Diese Reform vereinheitlichte also das deutsche private Bausparwesen. Die vollkommene Isolierung der privaten Bausparkassen wurde beseitigt und sie wurden in den Kapitalmarkt organisch eingebaut. Es wurde ihnen ein Arbeitsfeld zugewiesen, welches dem Selbsthilfegedanken unter normalen Umständen am meisten entspricht.

Die Richtlinien des Reichswirtschaftsministeriums, die die Reform des privaten Bausparwesens bedingten, wurden auch den neuen "Spar- und Darlehensbedingungen" der öffentlichen Bausparkassen zugrunde gelegt, welche am 8.7.1939 vom Reichswirtschaftsministerium gebilligt wurden und im Jahre 1940 eingeführt und den neu abgeschlossenen Verträgen¹⁾ zugrunde gelegt wurden. Wenn auch die wesentlichsten Punkte der Bausparreform bei den öffentlichen Bausparkassen schon von Anfang an verwirklicht waren - grössere Schwierigkeiten bei der Umstellung waren deshalb auch nicht zu erwarten - so brachten sie doch einige wichtige Neuerungen²⁾:

1. Der Bausparer hat eine einmalige Abschlussgebühr von 1 v. H. der Vertragssumme für den Vertragsabschluss zu entrichten.
2. Der Bausparer erhält für sein Bausparguthaben einen Guthabenszins von 3 v. H.
3. Der Bausparer hat für das ihm ausgereichte Bauspardarlehen einen Zins von 5 v. H. zu zahlen.

1) im Gegensatz zu den privaten Bausparkassen, deren gesamte Verträge auf die neuen MB umgestellt wurden, hatten die Bausparer der öffentlichen Bausparkassen das Wahlrecht, ob sie ihre Verträge nach den alten oder den neuen Bedingungen weiterführen lassen wollten. Erst nach der Währungsreform im Jahre 1948 wurden sämtliche Bausparverträge auch der öffentlichen Bausparkassen auf die neuen Bedingungen umgestellt.

2) vergl. Oehmig, a. a. O., S. 306

4. Die Zuteilung richtet sich im Tarif I (Regelspartarif) nach einer Leistungszahl (Pflichtsparbeitrag = 2 Punkte, Sonderzahlung und gutgeschriebene Zinsen in Höhe eines Pflichtsparbeitrages = 1 Punkt); im Tarif II wird jeder Bausparer, der 50 v. H. der Vertragssumme angespart hat, in eine Zuteilungsliste eingetragen. Zuteilung erfolgt hier nach Listennummern.

Im Jahre 1940 war es also endlich erreicht worden, dass das deutsche Bausparwesen vereinheitlicht und damit übersichtlich gemacht worden war. Es hat dadurch zweifelsohne an Vertrauenswürdigkeit und Schlagkraft gewonnen und diese Tatsache bildete die Voraussetzung für die weitere Verbreitung des Bauspargedankens.

Die Reform des Bausparwesens war noch nicht vollkommen abgeschlossen, als der zweite Weltkrieg begann. Dieser legte den gesamten privaten Wohnungsbau lahm. Da keine Darlehen mehr in Anspruch genommen wurden, sammelten sich bedeutende Mittel - die zum grössten Teil in Kriegsanleihen angelegt werden mussten - bei den Bausparkassen an. Obwohl eine planmässige Werbung von den Bausparkassen nicht betrieben wurde, wuchs der Kreis der Bausparer während des Krieges laufend an. Das hatte seinen Grund in folgendem:

1. es herrschte eine Geldflüssigkeit wie nie zuvor,
2. die Produktion von Konsumgütern war gedrosselt,
3. nach siegreich beendetem Krieg sollte der Eigenheimbau ungehindert betrieben werden können.

Das Jahr 1945 brachte jedoch das unglückliche Ende des Krieges. Deutschland wurde in vier Zonen geteilt. Für die Arbeit der Bausparkassen in den drei Westzonen bedeutete dies eine nur vorübergehende Erschwerung in der Werbe- und Abschlusstätigkeit, doch wurde das Bausparwesen in den von der Sowjetunion beherrschten Gebieten Deutschlands vollkommen liquidiert. In den Westzonen war schon Ende 1945 zu erkennen, dass der

Gedanke des Bausparens nichts an Zugkraft eingebüsst hatte. Die grosse Wohnungsnot, die durch den Flüchtlingsstrom aus dem Osten noch laufend verschärft wurde und die Geldfülle, der kein entsprechendes Güterangebot gegenüberstand, waren die Hauptgründe für eine rege Abschlusstätigkeit. Neuzugang, Einzahlungen und Gesamtvertragsbestand erreichten Rekordhöhen. Während auf der einen Seite die Bausparkassen über genügend Mittel verfügten, hatten sie immer noch keine oder wenig Gelegenheit, ihren Bausparern Darlehen auszureichen, denn die Bauwirtschaft lag noch vollkommen darnieder. Material- und Arbeitskräftemangel machten die Durchführung von Bauvorhaben unmöglich. Diesem Zustand machte die Währungsreform, die am 20.6.1948 in Kraft trat und der gesamten deutschen Wirtschaft wieder "festen Boden unter die Füße" gab, ein Ende.

Für die Bausparkassen bedeutete diese Währungsreform den Beginn einer neuen Entwicklungsperiode, die ihnen einen weiteren Aufstieg brachte.

Im Rahmen dieses kurzen Rückblickes über die geschichtliche Entwicklung der deutschen Bausparkassen wurden wir mit den Problemen vertraut gemacht, denen das Bausparwesen in der Vergangenheit gegenüberstand und deren Kenntnis das Verstehen der aktuellen Gegenwartsprobleme, die im folgenden Hauptteil behandelt werden, wesentlich erleichtert.

Teil II: H a u p t t e i l

A Die Beweggründe, die zum Abschluss eines Bausparvertrages führen

I. Ideelle Gründe:

Das Ziel, welches der Bausparinteressent beim Abschluss eines Bausparvertrages im Auge hat, ist im **allgemeinen** die Finanzierung eines Eigenheimes, bzw. einer Eigentumswohnung.

Der Wunsch, als Eigentümer einer Wohnung, bzw. eines Eigenheimes wohnen zu können, ist auch im deutschen Volk sehr stark. Darüber gibt eine vom EMNID-Institut im Auftrage des Deutschen Volksheimstättenwerkes im Jahre 1955 durchgeführte Untersuchung über die Wohnsituation und Wohnwünsche im deutschen Bundesgebiet Aufschluss¹⁾. Bei der dieser Untersuchung zugrunde liegenden Repräsentativbefragung entschieden sich auf diese Frage: "Wollen Sie künftig als Mieter oder als Eigentümer wohnen?" spontan 51 v. H. und nach reiflicher Überlegung 54 v. H. für das Eigentum. Für ihre Entscheidungen gaben die Eigentumswilligen als Gründe an:

"eigener Herr sein"	31 v. H.
"bereits Eigentümer bzw. künftiger Erbe"	22 v. H.
"persönliche Verhältnisse"	10 v. H.
"Freude am Eigentum"	8 v. H.

1) vergl. die Schrift " Wohnsituation und Wohnwünsche im Bundesgebiet" - Untersuchung des Institutes für Verbrauchsforschung der EMNID-KG., Bielefeld, herausgegeben vom deutschen Volksheimstättenwerk, Köln, im Oktober 1955

"schöneres Wohnen"	6 v. H.
"anstatt Miete zahlen lieber bauen"	6 v. H.
"berufliche oder gewerbliche Gründe"	5 v. H.
"Vorsorge für die Kinder"	3 v. H.
"Ruhesitz, bzw. Vorsorge für das Alter"	2 v. H.
"Geld anlegen"	2 v. H.
"früher einmal Eigentümer gewesen"	2 v. H.
"sonstige Gründe"	1 v. H.
<u>keine Angaben machten</u>	<u>2 v. H.</u>
zusammen	100 v. H.
=====	=====

Scheidet man ausser denen, die zu der Frage überhaupt nicht Stellung genommen haben, auch diejenigen aus, die als Begründung lediglich bereits vorhandenes Eigentum an Grundstücken, bzw. dessen in Aussicht stehenden Erwerb durch Erbgang angaben, so zeigt sich, dass die ideellen Gründe, die zur Begründung der Bejahung des Eigentums an der Wohnung angegeben worden waren, weitaus die wichtigsten waren.

Von den Eigentumswilligen denken nur 7 v. H. an eine Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus, dagegen wünschen 93 v. H. das Einfamilienhaus, und zwar:

freistehendes Einzelhaus	63 v. H.
eine Kleinsiedlung	16 v. H.
Einfamilien-Doppelhaus	10 v. H.
<u>Einfamilien-Reihenhaus</u>	<u>4 v. H.</u>
zusammen	93 v. H.
=====	=====

Diese Tatsache ist besonders für die Bausparkassen, welche ja die Finanzierung von Einfamilienhäusern (=Eigenheimen) als ihre besondere Aufgabe ansehen, von Bedeutung, denn sie zeigt auf, dass der Kreis der Eigentumswilligen, welche für die Zukunft als Bausparer in Frage kommen, sehr weit ist.

II. Materielle Gründe:

1. Vertraglicher Anspruch auf ein Darlehen

Die Finanzierung eines Eigenheimes ausschliesslich mit Eigenkapital ist wohl nur sehr wenigen Bauherren möglich. Kapitalmarkthypotheken sind vielfach schwer zu bekommen. Diese haben in der Regel dann auch noch den Nachteil eines relativ hohen Zinsfusses. Die Bausparkassen jedoch räumen ihren Bausparern - sofern diese ihre vertraglichen Leistungen erfüllen - im Bausparvertrag den Anspruch auf ein zinsgünstiges Darlehen nach einer gewissen, im voraus nie genau bestimmbaren Wartezeit¹⁾ ein. Sowohl die Zinsgünstigkeit der Bausparkassendarlehen - ihr Zins lag in der Zeit nach 1948 stets unter dem von ersten Hypotheken der sonstigen Kaptalsammelstellen - wie auch der Rechtsanspruch des Bausparers auf dieses, sind bestimmt wesentliche Gründe für den Abschluss von Bausparverträgen.

2. Die "Nachrangigkeit" des Bausparkassendarlehens

Ein sehr wesentlicher Vorteil des Bausparkassendarlehens ist der, dass es innerhalb von 80 v. H. des Beleihungswertes des geförderten (oder eines anderen zur Verfügung stehenden) Grundstückes dinglich gesichert werden kann. Dieser erweiterte Beleihungsraum ermöglicht es in den meisten Fällen, dem Bauspardarlehen eine 1. Hypothek vorgehen zu lassen. Ist jedoch die Bausparsumme, über welche der Bausparvertrag abgeschlossen wurde, hoch genug, dass das Bauspardarlehen allein den Beleihungsraum von 0 - 80 v. H. des Beleihungswertes bedecken kann, so kann dies selbstverständlich stets geschehen.

1) siehe Seite 173 f

3. Die Begünstigung des Bausparens durch die öffentliche Hand

a) die unmittelbare Begünstigung des Bausparens durch den Fiskus

aa) die Abzugsfähigkeit der Beiträge an Bausparkassen vom Einkommen als Sonderausgaben

Wie in Teil I bereits erwähnt¹⁾, wurde den Bausparern schon im Jahre 1934 die Möglichkeit gegeben, ihre Sparzahlungen an eine Bausparkasse zur Erlangung eines Bau-darlehens bis zu einer gewissen - nach dem Familienstand gestaffelten - Höhe vom Einkommen mit Wirkung für die Einkommenssteuer als "Sonderausgaben" abzusetzen. Diese Regelung (§ 10 EStG) wurde auch nach dem 20.6.1948 beibehalten und sie wirkt sich bei den hohen und stark progressiven Einkommenssteuer-Tarifen, welche die strenge Steuergesetzgebung des Alliierten Kontrollrates gebracht hat, sehr günstig für den Bausparer - besonders natürlich für diejenigen mit hohem Einkommen - aus. Dies geht aus der folgenden tabellarischen Übersicht recht eindeutig hervor, welche die erzielbare Steuerersparnis bei den verschiedenen Steuerklassen bei verschiedenen hohen Sparzahlungen angibt²⁾:

1) siehe Seite 24

2) Zugrunde gelegt wurden die ESt-Tarife und Sonderausgabenhöchstsätze, wie sie am 1.1.1957 gültig waren.

Tab. 1/I

Erzielbare Steuerersparnis: (Teil I)

Jährliches steuerbares Einkommen:		Steuerklasse und jährliche Sparleistung des Bausparers:											
		I						II					
		500,-	1000,-	2000,-	5000,-	10000,-	25000,-	500,-	1000,-	2000,-	5000,-	10000,-	25000,-
DM 2.500,--	A	70,-	131,-	179,-	179,-	179,-	179,-	51,-	65,-	65,-	65,-	65,-	65,-
	B	38,0	71,2	97,2	97,2	97,2	97,2	78,5	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	C	14,0	13,1	9,0	3,6	1,79	0,72	10,2	6,5	3,25	1,3	0,65	0,26
DM 5.000,--	A	100,-	195,-	286,-	286,-	286,-	286,-	92,-	177,-	328,-	442,-	442,-	442,-
	B	15,8	30,8	45,3	45,3	45,3	45,3	20,2	38,8	72,0	97,0	97,0	97,0
	C	20,0	19,5	5,5	5,7	2,86	1,14	16,4	17,7	16,4	8,8	4,42	1,77
DM 10.000,--	A	130,-	246,-	385,-	385,-	385,-	385,-	126,-	237,-	489,-	717,-	717,-	717,-
	B	7,16	13,5	21,2	21,2	21,2	21,2	7,96	15,0	30,9	45,2	45,2	45,2
	C	26,0	24,6	9,2	7,7	3,85	1,54	25,2	23,7	24,4	14,3	7,17	2,88
DM 25.000,--	A	182,-	363,-	542,-	542,-	542,-	542,-	179,-	359,-	710,-	1058,-	1058,-	1058,-
	B	2,76	5,5	8,2	8,2	8,2	8,2	2,86	5,7	10,6	16,8	16,8	16,8
	C	36,4	36,3	37,1	20,8	5,42	2,17	35,8	35,9	35,4	21,2	10,58	4,25
DM 50.000,--	A	210,-	420,-	630,-	630,-	630,-	630,-	210,-	420,-	837,-	1253,-	1253,-	1253,-
	B	1,25	2,50	3,75	3,75	3,75	3,75	1,28	2,55	5,07	7,63	7,63	7,63
	C	42,0	42,0	3,15	12,6	6,3	2,52	42,0	42,0	41,7	25,1	12,53	5,0

A = Steuerersparnis (absolut)

B = Steuerersparnis in v.H. der ohne Abzug der Bausparbeiträge als Sonderausgaben zu entrichtenden ESt

C = Steuerersparnis in v.H. der Spareinzahlungen an die Bausparkasse

1) Der Sonderausgabenpauschalsatz, welcher bei der Ermittlung des zu versteuernden Einkommens abgezogen werden kann, bleibt hier unberücksichtigt.

Aus der vorgehenden Tabelle ersehen wir, dass besonders die Bezieher hoher Einkommen von der Abzugsfähigkeit der Bausparbeiträge als Sonderausgaben profitieren, wenn auch die relative Steuerminderung geringer ist als bei den niedrigen Einkommen.

So erzielt z. B. ein Steuerpflichtiger der Steuerklasse I mit einem steuerpflichtigen Jahreseinkommen von DM 2.500,--, wenn er DM 1.000,-- an eine Bausparkasse zahlt und als Sonderausgaben geltend macht, eine "Steuerersparnis" von DM 131,--, während der steuerpflichtige Bausparer mit einem Jahreseinkommen von DM 50.000,-- unter den gleichen Voraussetzungen eine "Steuerersparnis" von DM 420,-- erzielt. Diese Tatsache ergibt sich aus dem progressiven ESt-Tarif.

Der obigen Tabelle sind die gültigen ESt-Tarife und Sonderausgabenhöchstsätze vom Stande 1.1.1957 zugrunde gelegt. Für die Zeit vor der sog. "grossen" (und der "kleinen") Steuerreform ergaben sich aufgrund der noch höheren Steuerersätze und der gleitenden Sonderausgabenhöchstsätze¹⁾ bei höheren Sparzahlungen an Bausparkassen noch grössere "Steuerersparnis"-Möglichkeiten für die Bezieher hoher Einkommen.

1) die über die Sonderausgabenhöchstsätze hinausgehenden Sonderausgaben konnten bis zu 15 v. H. des Einkommens zur Hälfte als abzugsfähige Sonderausgaben abgesetzt werden, während heute über die Höchstsätze hinausgehende Sonderausgaben nur bis zum Höchstbetrag hälftig abgesetzt werden können (vergl. § 10 EStG 1953)

bb) Die Prämienbegünstigung von Bausparbeiträgen

Durch die besondere Eigenart der Einkommensteuer werden durch die Abzugsfähigkeit der Bausparbeiträge als Sonderausgaben in erster Linie die hohen Einkommen begünstigt, wohingegen die "Steuerersparnis" bei den kleinen Einkommen gering ist.

Um nun das Bausparen auch für die Kreise mit geringerem Einkommen interessanter zu machen, wurde das Wohnungsbau-Prämien-Gesetz (WoPG) geschaffen. Es trat im März 1952 in Kraft.

Aufgrund dieses Gesetzes können Bausparer für ihre Beiträge an Bausparkassen zur Erlangung eines Baudarlehens - also nicht für Zins- und Tilgungsleistungen - eine Prämie beantragen, die von den Finanzämtern an die Bausparkasse zugunsten des Bausparers ausbezahlt ist. Die Höhe der Prämie beträgt - nach Maßgabe des Familienstandes und der Kinderzahl - 25 bis 35 v.H. der Spareinzahlungen. Die Höchstprämie wurde auf DM 400,-- pro Jahr festgesetzt.

Prämien- satz (%)	Familienstand (Kinder unter 18 Jahren)	Höchst- prämie	erfolgte Ein- zahlung Jahr	Monat
25	ledig/verheiratet o/Kinder	400,--	1.600,--	133,33
27	verheiratet, 1-2 Kinder	400,--	1.482,--	123,50
30	verheiratet, 3-5 Kinder	400,--	1.334,--	111,25
35	verheiratet, mehr als 5 Kinder	400,--	1.143,--	95,25

Der einzelne Bausparer hat ein Wahlrecht zwischen der Steuer- und der Prämienvergünstigung. Die Wahl ist bindend für ein Jahr kann also nicht rückgängig gemacht werden, wenn sich nachträglich herausstellen sollte, daß die andere Möglichkeit (Abzug der geleisteten Beiträge an die Bausparkasse als Sonderaus-

gaben) günstiger gewesen wäre¹⁾. Die Wahl zwischen den beiden Vergünstigungen kann jedoch jedes Jahr neu getroffen werden. Die Frage, ob nun die Steuer- oder die Prämienbegünstigung für den einzelnen Bausparer (bzw. für den, der es werden will) günstiger ist, kann nur unter Berücksichtigung folgender Tatbestände beantwortet werden:

- 1) Einkommenshöhe
- 2) Steuerklasse (Kinderzahl)
- 3) Höhe der (neben den Bausparbeiträgen) geltend zu machenden Sonderausgaben.

Daraus ergibt sich, dass auch für Bezieher hoher Einkommen die Inanspruchnahme der Wohnungsbauprämie infrage kommen kann, wenn der Sonderausgabenhöchstsatz durch andere Sonderausgaben (z. B. Lebensversicherungsprämien, Sparraten an Kreditinstitute aufgrund allgemeiner Sparverträge, etc.) ganz oder teilweise ausgeschöpft wird.

cc) Einzahlung von Kapitalabfindungen auf Bausparkonten

Kapitalabfindungen (=Renten-Voraus-Auszahlungen), die Schwerbeschädigten den Erwerb oder die wirtschaftliche Stärkung bereits vorhandenen Grundbesitzes ermöglichen sollen, können nach dem Bundesversorgungsgesetz²⁾ auch zur Einzahlung auf einen Bausparvertrag gewährt werden. Entsprechendes gilt für die Kapitalabfindung auf Übergangs- und Ruhegehälter der unter Art. 131 des Grundgesetzes fallenden Personen³⁾.

1) besonders wichtig ist dies für Lohn- und Gehaltsempfänger, die eine vorgenommene Eintragung von steuerfreien Beträgen auf der Lohnsteuerkarte, die aufgrund von Beiträgen an Bausparkassen vorgenommen wurde, nicht mehr rückgängig machen können.

2) BVG § 72 Abs., Ziffer 2

3) "Richtlinien für die Durchführung der §§ 43 bis 45 des Gesetzes zu Artikel 131 GG" vom 7.8.1952

- b) die mittelbare Begünstigung des Bausparens durch den Staat

Neben der unmittelbaren Begünstigung des Bausparens durch den Fiskus durch offene (Prämien) und verdeckte (Steuervergünstigung) Subventionen an den Bausparer, wirken sich als mittelbare Begünstigung des Bausparens alle diejenigen Massnahmen der öffentlichen Hand aus, die darauf gerichtet sind, den Wohnungsbau im allgemeinen und den sozialen Wohnungsbau (= öffentlich geförderter und steuerlich begünstigter Wohnungsbau) im besonderen zu fördern. Als solche mittelbaren Begünstigungen des Bausparens sind zu nennen:

- aa) Die Sonderabschreibungsmöglichkeit für Wohnhäuser nach § 7 b EStG

§ 7 b des Einkommenssteuergesetzes bestimmt, dass vom Einkommen des Bauherren von Gebäuden, die

- a) nach dem 31. 12. 1948 (in Berlin nach dem 31.12.1949), aber vor dem 1.1.1953 errichtet worden sind und zu 80 v. H. Wohnzwecken dienen, o d e r
- b) nach dem 31.12.1952 errichtet worden sind und zu 66 2/3 v. H. Wohnzwecken dienen

im Jahre der Herstellung und in dem darauffolgenden Jahr auf Antrag bis zu je 10 v. H. der Herstellungskosten abgesetzt werden können. In den darauffolgenden Jahren können anstelle der normalen Absetzung für Abnutzung jeweils bis zu 3 v. H. der Herstellungskosten abgesetzt werden¹⁾. Von dieser Sonderabschreibungsmöglichkeit kann nur der Bauherr (= Eigentümer)

1) Für Wohngebäude, die nach dem 31.12.1952 fertiggestellt wurden, gilt, dass in den ersten vier Jahren insgesamt 26 v. H. der Herstellungskosten abgeschrieben werden können. Der Steuerpflichtige kann die Abschreibungsbeträge nach Belieben auf die einzelnen Jahre (innerhalb des Zeitraumes der ersten vier Jahre) verteilen.

des betreffenden Wohngebäudes Gebrauch machen. Dem Bauherrn gleichgestellt sind Ersterwerber von Gebäuden, die im Rahmen einer Kleinsiedlung oder als Kaufeigenheime oder als Kaufeigentumswohnungen¹⁾ von einem Bauträger mit der Verpflichtung errichtet worden sind, sie an natürliche Personen zu Eigentum zu übertragen.

Diese Abschreibungen nach § 7 b EStG mindern also das steuerpflichtige Einkommen und lassen den Bauherrn (Eigentümer) dadurch in den Genuss einer Einkommensteuerminderung kommen, deren Höhe abhängig ist

1. von der Höhe der jeweiligen Absetzung
2. von der Höhe des Einkommens des Bauherrn
3. von dessen Familienstand.

Bei sonst gleichen Voraussetzungen erzielt jedoch der Bauherr mit hohem Einkommen eine höhere Steuerersparnis als derjenige mit niedrigem Einkommen und der Ledige eine höhere als der Verheiratete (mit/ohne Kinder). Der Grund hierfür liegt wiederum in der progressiven Gestaltung des ESt-Tarifes.

bb) Grundsteuerfreiheit bei Bau im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues

Als eine weitere Massnahme des Gesetzgebers²⁾ zur Förderung des Wohnungsbaues (hier des sozialen Wohnungsbaues) ist die Befreiung von der Grundsteuer für die Dauer von zehn Jahren zu nennen. Die Befreiung setzt voraus, dass die für den sozialen Wohnungsbau geltenden Wohnungsgrössengrenzen nicht

1) Eigentumswohnungen gleichgestellt sind Dauerwohnrechte (Teil II des Wohnungseigentumsgesetzes), sofern der Dauerwohnberechtigte dem Wohnungseigentümer wirtschaftlich gleichgestellt ist.

2) § 7 des 1. WoBG.

überschritten werden¹⁾.

Die Grundsteuerfreiheit wirkt sich dergestalt aus, daß auf Antrag des Bauherrn für das Grundstück die Grundsteuer nur in der Höhe erhoben wird, wie sie vor der Bebauung für das Grundstück zu zahlen war.

Die Ersparnis, die der einzelne Bauherr durch diese Vorschrift erzielen kann, ist also abhängig vom Einheitswert des erstellten Gebäudes und vom -in den einzelnen Gemeinden verschieden hohen- Grundsteuerhebesatz²⁾.

cc) Grunderwerbsteuerfreiheit für den sozialen Wohnungsbau

Grunderwerbsteuervergünstigungen kommen nach den §§ 4 und 8 des GrErwStG in Betracht für Wohnhäuser, die im Rahmen der Bestimmungen über den Kleinwohnungsbau, den Arbeiterwohnstättenbau und den Wiederaufbau errichtet werden, sowie für den Grundstückserwerb durch Kriegsbeschädigte. Die Bestimmungen hierüber sind ländersweise voneinander abweichend.

-
- 1) das zweite Bundeswohnungsbaugesetz sieht vor, daß im steuerbegünstigten Wohnungsbau die Wohnflächengrenzen, die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau gelten, bis zu 20 v.H. überschritten werden können.
 - 2) Für ein Wohngebäude mit einem Einheitswert von DM 15.000,- (Bodenanteil DM 3.000,--) -ein großer Teil der Bausparerrhäuser gehört etwa dieser Größenordnung an- ergibt sich bei einem Hebesatz von 150% innerhalb von zehn Jahren eine Einsparung von DM 1.260,--.

dd) Gebührenerlasse für den sozialen Wohnungsbau

Eine weitere Vergünstigung besteht darin, dass die Bauherren von im sozialen Wohnungsbau errichteten Gebäuden von den im Zusammenhang mit dem Bau anfallenden Gerichts- und Notariatsgebühren befreit sind.

ee) Begünstigung bei der Zuteilung von öffentlichen Mitteln

Das erste Bundeswohnungsbaugesetz sah in seiner ursprünglichen Fassung eine vorrangige Förderung durch öffentliche Mittel nur für diejenigen Bauvorhaben vor, welche "... unter erheblichem Einsatz von Selbsthilfe ..." erstellt wurden. Im Schrifttum wurde teilweise für eine dahingehende extensive Auslegung dieser Vorschrift plädiert, dass unter "Selbsthilfe" auch die finanzielle Selbsthilfe durch das Bausparen zu verstehen sei, jedoch war man in der Verwaltungspraxis durchweg der Meinung, dass der Bau von Mietwohnhäusern dringender sei¹⁾.

In der 1. Novelle zum 1. WoBG jedoch stellte der Gesetzgeber klar²⁾, dass der Bau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen **b e v o r z u g t** zu fördern sei.

Das 2. WoBG (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) endlich legte den unbedingten Vorrang der Wohnung im sogenannten "Familienheim" fest und bestimmte fernerhin, dass die öffentlichen Mittel zur Förderung eines Familienheimes um mindestens 10 v. H. höher sein müssten als die, die zur Förderung von entsprechenden Mietwohnungen hingegeben werden.

1) hierüber siehe auch Seite 212 ff

2) §§ 19 und 20 des 1. WoBG in der Fassung vom 1.8.1953.

B Der Vertragsabschluss

I. Die Zusammensetzung des Bausparerbestandes nach Berufen

Das Bausparen ist durch die mannigfaltigen Vorteile, deren der Bausparer teilhaftig werden kann, heute für alle Volksschichten interessant geworden. Der Bestand an Bausparern setzt sich dementsprechend auch aus allen Schichten des Volkes zusammen.

Für die Bausparkassen ist die Kenntnis der Zusammensetzung des Bausparerbestandes insofern von grosser Bedeutung, als die Wünsche und Erwartungen, die die verschiedenen Bausparkreise an ihre Bausparkasse herantragen, vielfach nicht die gleichen sind. Die Bausparer mit hohem Einkommen (bzw. mit Vermögen) erwarten von ihrer Bausparkasse vielfach eine möglichst baldige Zuteilung der Bausparsumme, nachdem sie die Mindestansparung sehr rasch oder sogar auf einmal geleistet haben, während die Bezieher kleiner Einkommen in der Bausparkasse das Institut für das langfristige An- und Absparen des für den Bau eines Wohgebäudes nötigen Kapitals sehen. Beide Gruppen von Bausparern haben für die Bausparkasse Vor- und Nachteile. Aufgabe der einzelnen Bausparkasse muss es jedoch sein, die Zusammensetzung ihres Bausparerbestandes so zu gestalten (z. B. durch gezielte Werbung), dass auf lange Sicht sowohl die Rentabilität des Unternehmens wie die reibungslose Abwicklung des Bestandes an Bausparverträgen gesichert ist.

Die folgenden Aufstellungen zeigen die Zusammensetzung des Bausparerbestandes nach Berufen, und zwar für einige private Bausparkassen für das Jahr 1955 und für zwei öffentliche Bausparkassen sowie die Gesamtheit der öffentlichen Bausparkassen für die Jahre 1953 und 1955¹⁾.

1) da nur einige Bausparkassen in ihren Druckberichten Angaben über die Zusammensetzung ihres Bausparerbestandes machen, war es unmöglich, eine umfassende Übersicht über die Zusammensetzung des Bausparerbestandes aller Bausparkassen zu geben. Die Zahlen für die Gesamtheit der öffentlichen Bausparkassen wurden den Jahresberichten der Geschäftsstelle Öffentliche Bausparkassen entnommen.

Tab. 2

Private Bausparkassen:

	An- ge- stell- te	Ar- bei- ter	Be- am- te	freie Beru- fe	Ge- wer- be- trb.	Be- rufs- lo- se	Frau- en	Son- stige (Kör- per- sch.)
<u>1955</u>								
Leonberger	19,9	36,2	6,1	3,8	24,9	9,1	... ¹⁾	... ¹⁾
Neue Heimstatt	13,2	1,7	3,4	10,1	17,1	2,9	2,6	49,-
D B S	26,7	32,2	8,1	5,-	17,9	... ¹⁾	7,5	2,6
Aachener	20,8	27,4 ²⁾	6,5	7,5	27,9 ²⁾	3,-	5,7	1,7

Öffentliche Bausparkassen:

		Ar- bei- ter	An- ge- stell- te	Be- am- te	Ge- wer- be- trb.	freie Be- ru- fe	Kör- per- schaf- ten	Son- sti- ge
Stuttgart	1953	21,1	20,6	8,4	33,0	6,2	3,8	6,9
	1955	25,7	22,8	7,9	28,3	5,3	2,9	7,1
München	1953		39,0	13,0	34,0	7,0	1,0	6,0
	1955		43,0	11,0	30,0	7,0	1,0	8,0
Alle	1953	19,1	20,2	29,4	34,2	7,5	3,3	6,0
BSK zus.	1955	21,2	21,9	8,9	29,1	8,1	1,9	8,9

1) keine Angaben, Aufteilung auf die übrigen Positionen

2) der im Druckbericht der Aachener Bausparkasse AG., Aachen, angegebene Anteil der "Handwerker" wurde hier im Verhältnis von 1:1 auf die Positionen der Gewerbetreibenden und der Arbeiter aufgeteilt.

Von dem Bausparerbestand der deutschen Bausparkassen kann man ganz allgemein sagen, dass er sich aus allen Bevölkerungsschichten zusammensetzt¹⁾, wobei auffällt, dass bei den privaten Bausparkassen (soweit eine Beurteilung aufgrund der vorliegenden Zahlen möglich ist) der Anteil der Arbeiter am Bausparerbestand höher ist als bei den öffentlichen Bausparkassen, während bei letzteren die Gewerbetreibenden mehr im Vordergrund stehen. Der Grund für diese Tatsache wird darin zu suchen sein, dass der selbständige Mittelstand von jeher in Angelegenheiten der Kredit- und Zahlungsverkehrs vielfach von den Sparkassen betreut wird und deshalb auch beim Abschluss eines Bausparvertrages die zuständige öffentliche Bausparkasse bevorzugt. Die privaten Bausparkassen dagegen wenden sich natürlich bevorzugt an die Kreise, die keine Verbindungen zu der Sparkassenorganisation haben.

In den letzten Jahren war zu beobachten, dass die neuen Bausparer sich in zunehmendem Masse aus Unselbständigen rekrutierten. Die Ursache hierfür liegt wohl in erster Linie in den Bemühungen des Staates, weite Kreise der Bevölkerung für das Eigenheim zu interessieren²⁾, aber auch in dem gestiegenen Realeinkommen der Arbeitnehmerschaft, deren Sparfähigkeit bedeutend anstieg.

Für die Bausparkassen bedeutet dies, dass sie damit Bausparer gewinnen, welche ihre - durchweg kleineren - Bausparsummen langsam ansparen und tilgen werden, während die sogenannten "Schnellsparer" mehr in den Hintergrund treten. Diese sog. "Regelsparer" sind im allgemeinen von der Bausparkasse wesentlich leichter zufriedenzustellen, da sie die Ansparzeit nicht als Wartezeit ansehen, während die Schnellsparer

1) eine Ausnahme bildet die Neue Heimstatt Bauspar-AG., München, an der die GAGFAH (=Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten) und die Bayerische Hypotheken- und Wechsel-Bank zu je 50 % beteiligt sind und bei welcher das Schwergewicht der Bausparer (der Bausparsumme nach) bei den Körperschaften liegt (zum grössten Teil "Vorratsbausparverträge" der GAGFAH).

2) siehe Seite 33 ff

nach rascher Einzahlung der Mindestansparung bei einem Ansteigen der Wartezeiten leicht unzufrieden werden.

Nachteilig wirkt sich für die Bausparkassen in diesem Falle jedoch aus, dass die vielen Bausparverträge über kleine Bauspar- bzw. Vertragssummen¹⁾ weniger rentabel sind als die wenigen mit hohen Bauspar- bzw. Vertragssummen.

1) über die Unterscheidung zwischen Bauspar- und Vertragssumme siehe Seite 58 ff

II. Die regionale Verbreitung des Bausparens

Das Bausparen ist zurzeit nicht im ganzen Gebiet der Bundesrepublik gleich stark verbreitet, sondern es weist gewisse Schwerpunkte auf. Diese regionale Differenzierung ist zu erklären aus:

- 1) der unterschiedlichen Vorliebe für das Wohnen im eigenen Heim,
- 2) der differenzierten Sparwilligkeit,
- 3) der einkommensabhängigen Sparfähigkeit.

Für die einzelnen Länder der Bundesrepublik (ohne Berlin) ergab sich für die Jahre 1952 - 1955 etwa folgende ungefähre "Dichte" der Bausparvertragssummen¹⁾:

1. Württemberg-Baden	205 - 230
2. Hessen	130 - 140
3. Bremen	120 - 150
4. Rheinland-Pfalz	100 - 130
5. Bayern	75 - 85
6. Niedersachsen	70 - 83
7. Hamburg	70 - 80
8. Nordrhein-Westfalen	60 - 66
9. Schleswig-Holstein	55 - 65

Bundesdurchschnitt	100
=====	=====

1) Quellen: "Privates Bausparwesen" 1952 bis 1956, sowie die Jahresberichte für 1952 bis 1955 der Geschäftsstelle Öffentliche Bausparkassen beim Deutschen Sparkassen- und Giroverband.

Es zeigt sich also, daß die Verbreitung des Bausparens länderweise sehr stark voneinander abweicht. Sie ist z.B. in Württemberg-Baden etwa viermal so hoch wie in Schleswig-Holstein. Jedoch auch innerhalb der Länder ist die Bauspartätigkeit nicht überall gleich stark. Innerhalb von Württemberg-Baden z.B. weist das Gebiet von Württemberg-Hohenzollern eine größere "Bauspardichte" auf als Baden (über 300 bzw. 95 - 105 vom Bundesdurchschnitt).

Für die Bausparkassen ist die Kenntnis der Intensität der regionalen Verbreitung des Bausparens insofern von Bedeutung als ihnen dadurch -insbesondere durch Vergleich mit den eigenen Geschäftsergebnissen- Aufschluß gegeben wird, in welchen Gegenden sie ihre Werbung verstärkt mit Erfolg werden einsetzen können.

III. Normal- und Grossbausparverträge ¹⁾

Die im Zuge der Bausparreform (1938 - 1940)²⁾ herausgegebenen "Musterbedingungen" (MB) für die privaten Bausparkassen und die neuen "Spar- und Darlehensbedingungen" der öffentlichen Bausparkassen sahen eine Höchstdarlehensgrenze von RM 25.000,-- vor. Die zuständigen Aufsichtsbehörden hatten jedoch den Bausparkassen auch die Gewährung von Grossdarlehen gestattet. Diese durften jedoch nur zur Finanzierung des Baues von kleinen, leicht vermietbaren Wohnungen verwendet werden. Der Gesamtbetrag derartiger Darlehen durfte in den meisten Fällen den dreifachen Betrag des Eigenkapitals der betreffenden Bausparkasse nicht übersteigen.

Das Zonenamt des in Abwicklung befindlichen Reichsaufsichtsamtes und die einzelnen (für die öffentlichen Bausparkassen) zuständigen Länderdienststellen hoben jedoch die generellen Genehmigungen für die Gewährung von Grossdarlehen Ende des Jahres 1949 auf, weil die Voraussetzungen für diese Genehmigungen nicht mehr gegeben waren: Das Eigenkapital der Bausparkassen war ja ganz erheblich verringert worden.

Im Jahre 1950 jedoch begannen sich die Kapitalverhältnisse der Bausparkassen wieder allmählich zu konsolidieren und schon im Sommer 1950 wurden die folgenden "Grundsätze für den Abschluss von Grossbausparverträgen" aufgestellt³⁾:

1. Bausparverträge mit einer Vertragssumme von mehr als 80.000-DM⁴⁾ sind als Grossbausparverträge anzusehen

1) hierüber siehe auch "Privates Bausparwesen 1955", herausgegeben von Dr. W. Lehmann, im Auftrage des Verbandes der Privaten Bausparkassen, Bonn 1955, Seite 81 ff.

2) hierüber siehe Seite 25 ff

3) siehe: Veröffentlichungen des Zonenamtes des Reichsaufsichtsamtes i. Abw. Nr. 7/1950 vom 31.7.1950, Seite 92

4) Unterscheide: Vertragssumme bei privaten und öffentlichen Bausparkassen. Siehe Seite 58 ff.

2. Eine Bausparkasse darf Grossbausparverträge nur insoweit abschliessen, als der Gesamtbestand an Grossbausparverträgen 10 v. H. des noch nicht zuteilten Vertragssummenbestandes der Bausparverträge unter 80 000 DM Bausparsumme nicht übersteigt. Dabei dürfen im Quartal 20 v. H. des eingelösten Geschäftes des vorhergehenden Quartals nicht überschritten werden.
3. Für den einzelnen Schuldner darf die Gesamtdarlehenssumme (II. Hypothek) den Betrag von 500 000 DM und für das einzelne Objekt die Darlehenssumme (II. Hypothek) den Betrag von 100 000 DM nicht übersteigen.
4. Grossbausparverträge dürfen nur für die Finanzierung von Mietwohnhäusern mit kleinen, leicht vermietbaren Wohnungen (Wohnungen mit nicht mehr als 120 qm Wohnfläche) abgeschlossen werden.
5. Bei Bauten, die durch einen Grossbausparvertrag finanziert werden, darf der Handels- und gewerblichen Zwecken dienende Teil 35 v. H. des Gesamtgrundstückswertes wertmässig nicht übersteigen.
6. Bei Grossbausparverträgen dürfen 1. Hypotheken in keinem Fall aus Zuteilungsmitteln gewährt werden.

In diesen "Grundsätzen" kommt ganz klar zum Ausdruck, dass die Bausparaufsichtsbehörden den Abschluss von Grossbausparverträgen in recht engen Grenzen halten wollen. Durch die Bestimmung, dass der nicht Wohnzwecken dienende Teil der mit Hilfe von Grossbausparverträgen finanzierten Gebäude wertmäßig 35 v. H. des Gesamtgrundstückswertes nicht übersteigen darf, während bei Normalbausparverträgen die Grenze bei 50 v. H. des Gesamtgrundstückswertes liegt, soll auch sichergestellt werden, dass die Finanzierung der Schaffung von Wohnraum auch bei den Grossbausparverträgen gewährleistet wird, ganz abgesehen davon, dass die Sicherheit für das nachrangige Bausparkassendarlehen bei überwiegend gewerblich oder industriell genutzten Gebäuden nicht im gleichen Maße wie bei

Wohngebäuden gegeben wäre. Die Bestimmung, dass bei Grossbausparverträgen, die im V-Tarif¹⁾ abgeschlossen werden, 1. Hypotheken auf keinen Fall aus Zuteilungsmitteln gewährt werden dürfen - während dies bei Normalverträgen unter bestimmten Umständen möglich ist, bzw. war²⁾ - soll vermeiden, dass der Zuteilungsstock zu sehr geschwächt wird und damit die übrigen Bausparer in ihren Zuteilungsaussichten zurückgesetzt werden.

Dadurch, dass die Grenze zwischen Normal- und Grossbausparverträgen beim sogenannten "Teilfinanzierungstarif" auf DM 48.000 (= 60 v. H. von 80.000,-- DM) festgesetzt wurde, fühlten sich einige Bausparkassen, die nur den T-Tarif führen - hierzu gehören ja auch sämtliche öffentlichen Bausparkassen - benachteiligt. Kassen, die nämlich auch den sogenannten "Vollfinanzierungstarif" führen, hatten die Möglichkeit, durch die sog. "Umformung"³⁾ eines V-Vertrages zur Finanzierung der 1. und der 2. Hypothek ein Darlehen bis zu DM 48.000,-- gewähren zu können, während die übliche Darlehensgrenze für Normalbausparverträge im T-Tarif ausschliesslich DM 28.000,-- war. Nachdem diese Angelegenheit zwischen den betreffenden Bausparkassen und ihren Aufsichtsbehörden diskutiert worden war, wurde den Kassen, die nur T-Tarife führen, zugestanden, dass sie die Grenze von DM 48.000,-- Bausparsumme bis DM 80.000 überschreiten dürfen, ohne dass der Vertrag zu den Grossbausparverträgen zählt, wenn durch eine Zusatzvereinbarung zu den Bausparbedingungen - welche von der Aufsichtsbehörde genehmigt werden musste - gewährleistet wurde, dass mit dem Bauspardarlehen auch die 1. Hypothek finanziert wird, sofern diese weder von der Bausparkasse vermittelt, noch vom Bausparer selbst beschafft werden konnte.

1) kommt nur für die privaten Bausparkassen infrage, vergl. Seite 58 ff "Die verschiedenen Tarife"

2) Über diese Möglichkeiten siehe Seite 59

3) Siehe Seite 62 f.

Nach dieser Zwischenlösung, die nur 1 1/2 Jahre Gültigkeit hatte, weitete das Bundesaufsichtsamt für das Versicherungs- und Bausparwesen die Höchstgrenze für Bauspardarlehen, die im Rahmen von Normalbausparverträgen gewährt werden, nunmehr auf einheitlich DM 48.000,-- aus. Das bedeutet also: daß T-Verträge bis zu DM 80.000,-- und V-Verträge bis zu DM 133.000,-- Vertragssumme abgeschlossen werden können. Mit dieser Ausweitung der Darlehnsgrenze für Bauspardarlehen entsprach man einem Bedürfnis der Baufinanzierungspraxis, da die seit dem Jahre 1939 ununterbrochen gestiegenen Baukosten das Bauen wesentlich teurer gemacht hatten und damit auch der Darlehensbedarf bedeutend gestiegen war.

Gleichzeitig mit der Heraufsetzung der Darlehnsgrenze beschlossen die Aufsichtsbehörden -um dem Handwerk entgegenzukommen- daß der gewerbliche Anteil an mit Hilfe von Großbausparverträgen finanzierten Gebäuden von bisher 35 v.H. nunmehr 40 v.H. betragen dürfe. Der Grundsatz, daß bei mit Hilfe von Normalbausparverträgen finanzierten Gebäuden der gewerbliche Anteil nicht mehr als 50 v.H. betragen dürfe, blieb unberührt.

Für den einzelnen Bausparer ist und war die Unterscheidung zwischen Normal- und Großbausparverträgen nur insofern von Bedeutung, als der gewerbliche Anteil am zu finanzierenden Gebäude beim Großbausparvertrag 40 (früher 35) v.H. nicht überschreiten darf, während er beim Normalbausparvertrag bis zu 50 v.H. betragen kann. Anders bei den Bausparkassen: Für sie ist noch von Bedeutung der Anteil der Großbausparverträge am Gesamtvertragsbestand und am eingelösten Neugeschäft, der ja bestimmte Grenzen¹⁾ nicht überschreiten darf.

1) siehe oben, Seite 49 f

Den Großbausparverträgen kann ja schon durch die Bestimmung, daß ihr Umfang 10 v.H. des nicht zugeteilten Bausparsummenbestandes nicht überschreiten darf, keine überragende Bedeutung zukommen. Ein Blick auf den Aufbau der Vertragsbestände berichtender Bausparkassen während der Jahre 1954 und 1955 ¹⁾ zeigt uns die untergeordnete Bedeutung des Großbausparvertrages beim gegenwärtigen Stand des deutschen Bausparwesens:

1) Die Aufgliederung des Vertragsbestandes ist im zu veröffentlichenden Druckbericht nur von einigen privaten Bausparkassen vorgenommen worden, während von den öffentlichen Bausparkassen überhaupt keine Zahlenangaben über diesen Fragenkomplex publiziert worden sind.

Tab. 3

Aufgliederung der noch nicht zugeteilten Bausparverträge

		Anzahl		Bausparsumme (in Tsd. DM)	
		Absolut	v. H.	Absolut	v. H.
Leonberger	1954 NV	64.121	99,35	695.609	95,41
	GV	416	0,65	33.463	4,59
	1955 NV	76.316	99,85	931.051	97,90
	GV	112	0,15	19.547	2,10
B H W	1954 NV	...	...	...	...
	GV	...	...	...	...
	1955 NV	51.683	99,99	618.643	99,70
	GV	7	0,013	1.900	0,30
Badenia	1954 NV	20.526	99,76	247.424	97,90
	GV	50	0,24	5.123	2,10
	1955 NV	28.049	99,93	396.230	98,90
	GV	19	0,07	4.048	1,10
Neue Heimst.	1954 NV	1.110	71,70	20.738	27,90
	GV	438	28,30	55.265	72,10
	1955 NV	1.898	76,10	48.537	41,80
	GV	595	23,90	67.651	58,20
E B N	1954 NV	14.499	99,14	135.828	93,00
	GV	125	0,86	10.305	7,00
	1955 NV	17.655	99,72	176.653	97,30
	GV	49	0,28	4.762	2,70
Verein.	1954 NV	...	...	...	...
	GV	...	...	...	...
	1955 NV	5.229	98,12	66.255	80,70
	GV	100	1,88	15.850	19,30
Aachener	1954 NV	3.961	100,00	43.078	100,00
	GV	...	...	...	...
	1955 NV	3.822	100,00	43.090	100,00
	GV	...	...	...	...

NV = Normalbausparverträge
 GV = Grossbausparverträge
 ... = Zahlen nicht erreichbar

Aus der vorstehenden Aufstellung geht hervor, dass der Bestand der berichtenden Bausparkassen an Grossbausparverträgen nur bei zwei Unternehmen einen Umfang von mehr als 10 v. H. der Gesamtbausparsumme ausmachte. Bei den Grossbausparverträgen der "Neue Heimstatt-Bauspar AG", München, und der "Vereinigten Bausparkassen AG", Bielefeld, handelt es sich grösstenteils um sogenannte "Globalbausparverträge", welche mit Wohnungsunternehmen abgeschlossen werden, die sich dem Eigenheimbau widmen¹⁾:

Nach Fertigstellung bzw. bei Verkauf der Eigenheime (Vorratseigenheime) werden die Globalbausparverträge dann in mehrere Normalbausparverträge, entsprechend den einzelnen Finanzierungsobjekten, aufgeteilt und von den Käufern übernommen. Aus diesem Grunde werden die Globalbausparverträge auch nicht von der Bestimmung betroffen, dass die Bausparsumme von Grossbausparverträgen nur bis zu 10 v. H. der Bausparsumme des gesamten Vertragsbestandes ausmachen dürfe. Diese Bestimmung soll ja nur verhindern, dass die Bausparkassen mit der Finanzierung grosser und deshalb - weil schwer veräußerlich - besonders risikobelasteter Objekte in grösserem Umfang Risiken eingehen.

Auch bei den übrigen Bausparkassen dürften unter den Grossbausparverträgen Globalbausparverträge sein, so dass der Anteil an "echten" Grossbausparverträgen wohl noch erheblich unter den o. a. Zahlen liegt.

1) Besonders bekannt sind ja die Eigenheime der GAGFAH, die vielfach mit Bauspardarlehen der "Neue Heimstatt-Bauspar-AG", finanziert werden. Die Globalbausparverträge der GAGFAH mit der "Neue Heimstatt" werden bei Verkauf der Eigenheime aufgeteilt und auf die Erwerber der Einfamilienhäuser übertragen.

Obwohl also die Grossbausparverträge eine grössere Bedeutung bisher nicht erlangten, ist es im Rahmen dieser Arbeit dennoch angebracht, auf ihre besonderen Probleme hier kurz einzugehen:

Während der Zweck des Normalbausparvertrages die (Voll- oder Teil-) Finanzierung eines Eigenheimes ist, ist der Zweck des Grossbausparvertrages im allgemeinen auf die Finanzierung eines Mehrfamilienhauses, welches meist einen höheren finanziellen Aufwand erfordert, gerichtet. Soll das zu erstellende Gebäude ein Mietshaus sein, so wird sich jedoch der Grossbausparvertrag aus dem Grunde als ungeeignet erweisen, weil die vertragsmässige Tilgung des Bauspardarlehens (5 bis 8 v. H. p. a.) wohl kaum in den Mietzins mit eingehen kann und der Bauherr also gezwungen ist, die hohen Tilgungsraten - welche einkommensteuerrechtlich dem Einkommen zugeschlagen werden und zu versteuern sind - aus seiner Eigenkapitalverzinsung oder aus anderen Einkommensquellen zu decken. Sehr wenige Bauherren von Mietwohnhäusern werden willens oder in der Lage sein, eine so rasche Tilgung der Hypothekendarlehen durchzuführen. Lediglich in den Zeiten, in denen Kapitalmarktmittel nicht oder in nicht ausreichendem Umfange zur Verfügung stehen, wird der Bauherr zum Grossbausparvertrag einer Bausparkasse zum Zwecke der Erlangung einer Hypothek greifen. Hier ist jedoch auch noch zu beachten, dass der Bausparer bis zur Zuteilung seines Vertrages stets eine gewisse Anspar- und Wartezeit¹⁾ in Kauf nehmen muss. (Diese Wartezeit kann zwar vielfach durch Zwischenkredite überbrückt werden²⁾, jedoch sind diese recht teuer³⁾.) Während dieser Wartezeit kann sich dann auch die Lage auf dem Kapitalmarkt wieder zum besseren gewandt haben. Der Bauherr von Mietwohnhäusern bedient sich deshalb meist

1) hierüber siehe Seite 173 f

2) hierüber siehe Seite 148 ff

3) hierüber siehe Seite 151 f.

lieber der Hypothekendarlehen der klassischen Kapitalsammelstellen. Dies wird ihm vielfach durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme von öffentlichen Bürgschaften für sogenannte 1b-Hypotheken, die zu den gleichen Bedingungen wie die 1. Hypotheken gewährt werden^{1) 2)} und die weit über die Mündelsicherheitsgrenze in den Raum der 2. Hypothek vordringen und damit für die Bauspardarlehen eine gewisse Konkurrenz bilden, erleichtert.

Zur Finanzierung von Mietwohnhäusern eignet sich also der Grossbausparvertrag wegen der hohen Belastung des Bausparers während der - allerdings sehr kurzen - Tilgungszeit wenig und wird deshalb nur als ein Notbehelf infrage kommen.

1) hierüber siehe auch Seite 219 ff.

2) die Bürgschaftsgebühr von 0,25 bis 0,50 v. H. der verbürgten Summe, die zumeist vom Bürgen erhoben wird, verteuert die 1b-Hypothek nur unwesentlich.

IV. Die verschiedenen Tarife

Die verschiedenen Arten von Bausparverträgen lassen sich folgendermassen einteilen:

- 1) nach der Art der Finanzierung
- 2) nach der Art der Ansparung des nötigen Eigenkapitals

1. Voll- und Teilfinanzierungsverträge

Die gesamten Bausparverträge lassen sich hinsichtlich der Art der Finanzierung einteilen in:

- a) reine Bauspartarife
- b) Tarife mit Fremdgeldeinschaltung
(1. Hypothek)

Beide Arten von Spartarifen werden von den meisten privaten Bausparkassen geführt. Im privaten Bausparwesen werden die reinen Bauspartarife "Teilfinanzierungs-" (T-) und die Tarife mit Einschaltung zu vermittelnder (erstrangiger) Fremdhypothecken "Vollfinanzierungs-" (V-) Tarife genannt. Diese Bezeichnung muss man als recht unglücklich und als - zumindest für den Laien - irreführend bezeichnen¹⁾. Beide Arten von Verträgen werden über eine bestimmte "Vertragssumme" abgeschlossen. Beim T-Vertrag ist die Vertragssumme gleich der reinen Bausparsumme. Die gesamte Bausparsumme wird bei Zuteilung den Bausparmitteln entnommen und dem Bausparer bereitgestellt. Anders ist es bei den sogenannten "V"-Verträgen. Hier umfasst die Vertragssumme die Bausparsumme (60 v. H.) + zu vermittelnde 1. Hypothek (40 v. H.)

1) so auch Hussong, J. P. in "Fachsprache und Laienverständnis" in "Privates Bausparwesen 1954", Seite 49 ff

Bei der Festlegung der Benennung "Teil-" und "Voll"-Finanzierung ging man offensichtlich davon aus, dass die Bausparsumme stets nur einen Teil der gesamten Baukosten bedecke. Bei Teilfinanzierungsverträgen würde die Vertragssumme nur einen Teil, bei Vollfinanzierungsverträgen jedoch die gesamten voraussichtlichen Baukosten decken. Der Laie jedoch - und die meisten Bausparer sind doch Laien - argumentiert: Bei T-Verträgen wird die gesamte, bei V-Verträgen dagegen nur 60 v. H. der Vertragssumme von der Bausparkasse "finanziert". Die Umkehrung der Bezeichnungen wäre also zweckmässig. Zu all diesen Erörterungen ist noch zu bemerken, dass eine Vollfinanzierung im eigentlichen Sinne des Wortes mit Hilfe eines Bausparvertrages und einer von dritter Seite zur Verfügung gestellten Hypothek - wie sie ja dem allgemeinen Finanzierungsmodell der Bausparkassen zugrundeliegt - in der Zeit nach der Währungsreform im allgemeinen nicht möglich war, da der Beleihungswert und die tatsächlichen Kosten so stark auseinanderfielen, dass das auf einem V-Bausparvertrag angesparte Eigenkapital nicht ausreichte, um den sogenannten "unrentablen Raum"¹⁾ zu bedecken.

Bei den Vollfinanzierungsverträgen (V-Verträgen) übernimmt also die Bausparkasse eine Vermittlungspflicht für die in die Vertragssumme mit eingeschlossene 1. Hypothek. Der Bausparer kann sich nun jedoch nicht fest darauf verlassen, dass er in jedem Falle bei Zuteilung seines Vertrages die gesamte Vertragssumme zur Verfügung gestellt bekommt. Die Bausparkasse wird nämlich - wenn keine 1. Hypotheken zu marktüblichen Bedingungen zu beschaffen sind - von der Vermittlungspflicht frei. Die Bausparer hatten jedoch auch in einem solchen Fall die Möglichkeit, die gesamte Vertragssumme von der Bausparkasse zu erhalten. Für die vor dem 1.1.1952 abgeschlossenen Bausparverträge gilt, dass der Bausparer die volle Vertragssumme von der Bausparkasse nach einer gewissen sog. "Karenzzeit" in Anspruch nehmen kann. Die Karenzzeitregelung ist in § 14/3 der MB für die privaten Bausparkassen - Fassung 1939 - festgelegt und hat folgenden Wortlaut:

1) vergl. unten, Seite 220 f

"Kann die Bausparkasse aus einem nicht von ihr zu vertretenden Grunde für das Beleihungsobjekt eine

1. Hypothek zu marktüblichen Bedingungen nicht beschaffen, so ist sie von der Vermittlungspflicht frei. In diesem Falle kann der Bausparer von der Bausparkasse die Gewährung auch der 1. Hypothek mit der Maßgabe verlangen, dass er die Annahme der Zuteilung ablehnt, den Vertrag fortsetzt und zwei Jahre nach Eingang seiner Ablehnungserklärung mit der Vertragssumme vorweg zu berücksichtigen ist; die Bausparkasse kann die Karenzzeit von zwei Jahren mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde unter geschäftsplanmässigen Voraussetzungen abkürzen oder aufheben."

Diese Regelung, die einem Rückfall in die Art und Weise der Bausparfinanzierung, wie sie vor der Bauspar-Reform üblich war, gleichkam, wurde damit begründet¹⁾, dass im Falle der Verknappung des Angebotes an 1. Hypotheken

1. der Bausparer ohne sein eigenes Verschulden das Bauvorhaben nicht durchführen könne,
2. die Bausparkasse die angesammelten Mittel des Zuteilungsstockes nicht vergeben könne und durch erhebliche Zinsverluste Schaden erleide.

Praktische Bedeutung erlangte die Karenzzeitregelung in der ersten Zeit nach der Währungsreform, da 1. Hypotheken auf dem Kapitalmarkt damals praktisch gar nicht zu erhalten waren. Die Aufsichtsbehörden befreiten die Bausparkassen zunächst von der Verpflichtung zur Einhaltung der Karenzzeit, so dass viele Bausparer sowohl 1. wie 2. Hypotheken von ihrer Bausparkasse erhalten konnten. Als die Kapitalmarktverhältnisse sich allmählich wieder konsolidierten, wurde die Karenzzeit schrittweise wieder eingeführt, und zwar

ab 1.4.1951 mit 9 Monaten,
ab 1.7.1951 mit 12 Monaten,
ab 1.1.1952 wieder in der vollen Höhe von
24 Monaten.

Diese Karenzzeitregelung konnte bauspartechnisch in keiner

1) siehe den "Vorschlag für eine Reform des privaten Bausparwesens", ausgearbeitet von Arnold Knoblauch im Jahre 1935, der die wesentliche Grundlage für die Bausparreform der Jahre 1938 bis 1940 darstellte. Abgedruckt in Lehmann, "Beiträge zur Entwicklung des privaten Bausparwesens", Berlin 1940, Anhang.

Weise befriedigen, da der Bausparer während der Karenzzeit nur einen Teil der Summe ansparte, die eine Zuteilung der gesamten Vertragssumme aus Bausparmitteln bauspartechnisch gerechtfertigt hätte¹⁾. Die Karenzzeitregelung ist also grundsätzlich nicht "bauspargerecht". Zwischen Leistung des Bausparers (Ansparung) und der der Bausparkasse (Darlehensgewährung), die gewöhnlich in einem Verhältnis von 1:1 stehen, konnte ein krasses Missverhältnis entstehen. Im Extremfall konnten sich Leistung und Gegenleistung wie 1:3 gegenüberstehen, d. h., der Bausparer konnte auf Kosten der anderen Bausparer den dreifachen Betrag seiner Ansparung als Bauspardarlehen erhalten. Hierbei ist dann auch noch besonders zu beachten, dass die im Rahmen der Karenzzeitregelung gegebenen 1. Hypotheken im allgemeinen nicht so hoch tilgbar sind wie die gewöhnlichen Bauspardarlehen, was eine noch höhere Belastung des Zuteilungsstockes bedeutet, weil diese Darlehen wesentlich langsamer zurückfliessen.

Soweit diese 1. Hypotheken höher verzinslich sind als die Bauspardarlehen, sind sie natürlich eine günstigere Ertragsquelle für die Bausparkassen als die gewöhnlichen Bauspardarlehen. Eine langfristige Bindung der Zuteilungsmasse bedeutet jedoch für eine Bausparkasse auf die Dauer gesehen eine Minderung der Konkurrenzfähigkeit.

Infolge der günstigen Entwicklung des Spargeldeinganges wurde die Zuteilungsbereitschaft der Bausparkassen durch die nicht bauspargerecht aus der Zuteilungsmasse gegebenen 1. Hypotheken bisher kaum beeinträchtigt. Während der Jahre reichlichen Hypothekenangebotes (insbes. in den Jahren 1954 und 1955) konnten viele private Bausparkassen einen Grossteil dieser Hypotheken verkaufen und den Erlös dem Zuteilungsstock zur bauspargerechten Verwendung zuführen.

Die geschilderte Karenzzeitregelung gehört heute praktisch

1) siehe auch Zeitschrift "glücklich wohnen"
Nr. 6/1956, Seite 24 f.

der Vergangenheit an¹⁾, denn am 1.1.1952 trat die neue Fassung der MB in Kraft, welche anstelle der Möglichkeit der Inanspruchnahme der Bausparkasse für die Ausreichung der gesamten Vertragssumme aus Zuteilungsmitteln nach der "Karenzzeit", dem Bausparer die Möglichkeit der sogenannten "Umformung" bot. § 14/3 der MB, Satz 1-3 lautet nunmehr:

"Kann die Bausparkasse aus einem nicht von ihr zu vertretenden Grund für das Beleihungsobjekt eine erste Hypothek zu marktüblichen Bedingungen nicht beschaffen, so ist sie von der Vermittlungspflicht frei. In diesem Falle kann der Bausparer die Zuteilung der vollen Vertragssumme von der Bausparkasse mit der Massgabe verlangen, dass er auf die Rechte aus der Zuteilung verzichtet und die Zahlung der Sparbeiträge bis zur Erreichung eines Sparguthabens von mindestens 40 v. H. fortsetzt. Der Vertrag nimmt dann gemäss §§ 10 (Zuteilungsanwartschaft) und 11 (Zuteilungsreihenfolge) erneut an den Zuteilungen teil."

Durch diese Regelung der Befriedigung des Anspruches des Bausparers auf Erlangung der vollen Vertragssumme, die auf einen Vorschlag von Direktor Eugen K ö p f ²⁾ zurückgeht, wird dem Bausparer praktisch die Möglichkeit geboten, seinen Vollfinanzierungsvertrag in einen Teilfinanzierungsvertrag umzuwandeln. Die Vertragssumme wird also hier zur Bausparsumme. Damit wurde eine nicht "bauspargerechte" Regelung durch eine bauspargerechte ersetzt. Die Bausparpraxis hat diesem Vorgang der Vertragsumstellung den Namen "Umformung"

1) Da die Bausparer, deren Verträge vor dem 1.1.1952 abgeschlossen und bisher noch nicht zugeteilt wurden, auch nach der Änderung der MB die Karenzzeitregelung in Anspruch nehmen können, ergibt sich in Bezug auf diese Verträge für die Bausparkassen eine sog. "latente" Bereitstellungsverpflichtung für 1. Hypotheken. Diese wird in den kommenden Jahren in dem Masse abnehmen, wie diese Verträge zugeteilt und die 1. Hypotheken vermittelt werden.

2) Direktor Köpf ist Vorstandsmitglied der "Leonberger Bausparkasse AG", Leonberg/Württbg.

gegeben. Der einzige Unterschied, den ein "umgeformter" Vollfinanzierungsbausparvertrag einem normalen T-Bausparvertrag gegenüber aufweist, ist der, dass auf den "umgeformten" Bausparvertrag nicht die höheren Sparraten (bei gleicher Vertragssumme) des T-Vertrags zu entrichten sind, sondern weiterhin die niedrigeren Sparraten des V-Vertrages. Für den Bausparer ist dies nicht unbedingt ein Vorteil, denn bei Leistung niedrigerer Sparraten wird ja die Mindestansparung, die für die Zuteilung Voraussetzung ist, erst später erreicht.

Mit der Ablösung der Karenzzeitregelung durch die Möglichkeit der Umformung hat im privaten Bausparwesen sozusagen eine Systembereinigung stattgefunden, die vom Standpunkt der Bausparkassen wie auch der Bausparer durchaus zu begrüßen ist. Wurde dadurch doch erreicht, dass in den Zeiten eines schlecht oder gar nicht funktionierenden Kapitalmarktes eine einseitige Begünstigung einer bestimmten Sparergruppe auf Kosten der Zuteilungsaussichten der nachfolgenden Bausparer unmöglich gemacht wurde. Die Bausparkassen begaben sich damit zwar einiger u. U. recht wirksamer Werbeargumente für ihre V-Tarife, da sie ja nun nicht mehr darauf hinweisen können, dass die Vollfinanzierung durch sie - wenn auch unter Einschaltung einer Karenzzeit - stets gewährleistet sei, aber es wurde andererseits auch verhindert, dass sich die Wartezeiten für die noch nicht zugeteilten Bausparer zu sehr in die Länge ziehen. Relativ kurze Wartezeiten sind stets das beste Werbeargument für die Sicherung eines dauernden Zustromes an Bausparern.

Während V-Tarife zwar von den meisten privaten Bausparkassen, jedoch nicht von den öffentlichen, geführt werden, werden die reinen Bauspartarife - welche von den privaten Bausparkassen meist T-Bauspartarife genannt werden¹⁾, von

1) Einige private Bausparkassen, welche ausschliesslich Teilfinanzierungsverträge führen, haben für sich andere Bezeichnungen eingeführt, ohne jedoch vom System abzuweichen.

allen deutschen Bausparkassen geführt. Für die öffentlichen Bausparkassen - Landesbausparkassen - ist die "Teil"-finanzierung ja die ausschliessliche Aufgabe. Durch die Tatsache jedoch, dass die öffentlichen Bausparkassen als Glieder der Sparkassenorganisation eng mit den örtlichen Sparkassen sowie den Girozentralen bzw. Landesbanken, die als Ausgeber 1. Hypotheken auftreten, zusammen arbeiten, wird die "Voll"-finanzierung hier normalerweise auch ohne vertraglich fixierte Vermittlungspflicht für 1. Hypotheken im allgemeinen gewährleistet.

Bei den reinen Bauspartarifen (ohne Einschluss der 1. Hypothek in die Vertragssumme) erübrigt sich die Unterscheidung zwischen Vertrags- und Bausparsumme, die ja, wie aus dem Vorstehenden hervorgeht, lediglich bei den privaten Bausparkassen, die sowohl V- wie T-Bauspartarife führen, zu machen ist.

Die Verteilung des Vertragsbestandes der privaten Bausparkassen in den Jahren 1949, 1951, 1953 und 1955 auf reine Bauspartarife und solche mit Fremdgeldeinschaltung (bzw. Vermittlung) sieht wie folgt aus:

Die vorgehende Tabelle lässt folgendes feststellen:

1. In den Jahren nach der Währungsreform hat der "reine" Bausparvertrag, also der Bausparvertrag, der keine Vermittlungspflicht für 1. Hypotheken vorsieht, immer mehr an Bedeutung gewonnen.
2. Die Bausparsummen der Teilfinanzierungsverträge sind durchschnittlich höher als die der Vollfinanzierungsverträge.

Im Sinne der Abgrenzung der Aufgaben der Bausparkassen ist die unter 1. dargestellte Tatsache zu begrüßen, da den Bausparkassen die Finanzierung des nachrangigen Beleihungsraumes zur Aufgabe gemacht worden ist und sie diese besser erfüllen können, wenn sie sich aus dem Ersthypothekengeschäft ganz heraushalten. Wie die Vergangenheit gelehrt hat, ist in Zeiten mit geringem oder gar keinem Angebot an 1. Hypotheken der Kapitalmarkt den Bausparkassen genau so verschlossen wie dem Bausparer, so dass eine 1. Hypothek nicht vermittelt werden kann. Der Ausweg aus dieser Situation, die Ausreichung von 1. Hypotheken aus Zuteilungsmitteln jedoch widerspricht dem Grundgedanken des Bausparsystems, da die noch nicht zugeteilten Bausparer in ihren Zuteilungsaussichten zurückgesetzt werden. Die Aufhebung der Karenzzeitregelung¹⁾ und ihr Ersatz durch die Möglichkeit der sog. "Umformung" - durch welche der V-Vertrag lediglich in einen T-Vertrag umgewandelt werden kann - hat den V-Vertrag nun für breite Bausparerschichten uninteressant werden lassen, so dass er beim Neuabschlussgeschäft bei kaum einer Bausparkasse noch eine grosse Rolle spielt.

Die ungleich grössere Bedeutung der T-Verträge beim Neugeschäft der privaten Bausparkassen hat seinen Grund zum Grossteil auch in der Tatsache, dass die privaten Bausparkassen besonderen Wert auf den Abschluss von T-Verträgen legen und bei der Werbung neuer Bausparer dementsprechend vorgehen.

1) siehe Seite 61/62

Diese Tatsache findet ihre Erklärung wohl u. a. auch in der Konkurrenz der öffentlichen Bausparkassen, welche ihren Bausparern auf Wunsch stets eine 1. Hypothek vermitteln, obgleich die 1. Hypothek bei den Bausparverträgen der öffentlichen Bausparkassen nicht in der Vertragssumme (welche hier ja stets gleich der Bausparsumme ist) mit eingeschlossen ist.

Zur zweiten Feststellung aufgrund der obigen Tabelle, nämlich, dass die Bausparsummen der T-Verträge durchschnittlich höher als die der V-Verträge sind, lässt sich sagen, dass dies seinen Grund wohl hauptsächlich darin hat, dass die Bausparer vielfach eine Finanzierung ohne erstrangige Kapitalmarkthypothek beabsichtigen bzw. anstreben. Dies kommt weitgehend einem Rückfall in die Vollfinanzierung durch die Bausparkassen gleich, wie sie vor der Bausparreform von den meisten privaten Bausparkassen gehandhabt wurde. Als ein Nachteil ist diese Tatsache deshalb jedoch nicht zu werten, da die Vollfinanzierung hier auf eine bauspargerechte Weise geschieht. Der Bausparer muss eine entsprechend hohe Ansparleistung erbringen und sein ihm nach der Zuteilung ausgereichtes Darlehen relativ rasch tilgen¹⁾.

Der zweite Grund für die höhere durchschnittliche Bausparsumme der Teilfinanzierungsverträge gegenüber den Vollfinanzierungsverträgen liegt wohl darin, dass die Bausparer auf die Baukostensteigerungen der letzten Jahre mit dem Abschluss höherer T-Bausparverträge reagierten.

1) diese beiden Bedingungen wurden bekanntlich vor der Bausparreform dem Bausparer nicht gestellt.

2. Regelspartarife und Tarife mit Sofort (Grund-) spareinlage

Nach der Art der Ansparung des für die Zuteilung erforderlichen Eigenkapitals unterscheiden wir: Regelspartarife und Tarife mit einer sog. "Sofort-" bzw. "Grundspareinlage".

Bei den "Regelspartarifen" verpflichtet sich der Bausparer, vom Vertragsbeginn an bis zum Beginn der Tilgung des nach der Zuteilung der Bausparsumme an ihn ausgereichten Darlehens regelmässige (monatliche) - in ihrer Höhe festgelegte - Sparraten an die Bausparkasse zu entrichten. Um das Sparziel jedoch schneller zu erreichen, steht es dem Bausparer frei, über die festen Sparraten hinaus noch sog. "Sondersparleistungen" zu erbringen.

Beim Bauspartarif mit Sofort- bzw. Grundspareinlage hat der Bausparer zu Beginn seiner Sparzeit einen bestimmten v. H. - Satz der Vertrags- bzw. der Bausparsumme als Sofort- oder Grundspareinlage bei der Bausparkasse einzuzahlen.

Während die Regelspartarife dem eigentlichen Sinn des Bausparens, der langfristigen An- und Absparung des für den Bau eines Wohnhauses erforderlichen Kapitals, entsprechen, wurden die Soforteinlagetarife von den Bausparkassen geschaffen, um damit auch potente Bausparer, die einen grossen Teil der Bausparsumme auf einmal aufbringen können, lange Wartezeiten jedoch nicht in Kauf nehmen wollen, anzusprechen. Sofort- oder Grundspareinlagetarife wurden nach 1948 von allen öffentlichen, aber nur von fünf privaten Bausparkassen¹⁾ geführt.

Bei den privaten Bausparkassen handelt es sich um:

Badenia, Bausparkasse GmbH., Karlsruhe,
Bausparkasse Mainz AG., Mainz,
Bausparkasse Heimbau AG., Köln,
DEUTSCHE UNION, Bausparkasse für Stadt u. Land,
Dortmund
AACHENER BAUSPARKASSE AG., Aachen

1) teilweise führten diese Bausparkassen die Grundspareinlagetarife nur vorübergehend; vergl. Seite 71

Über die Vertragsbestandsentwicklung der Regel-
und Soforteinlagetarife geben folgende Übersichten
Aufschluss:

Tab. 5/I

Sofortspareinlage- und Regelspartarife:

Bestand an noch nicht zugeteilten Bausparverträgen (Teil I)

Private Bausparkassen:		1949		1951		1953		1955	
Jahr:									
Zahl und Bauspar-									
summe der Verträge:									
(BSS in Tsd. DM)									
		Zahl	BSS	Zahl	BSS	Zahl	BSS	Zahl	BSS
BADENIA									
R-T	abs.	8.708	64.500	9.130	79.555	13.685	144.472	28.068	373.278
	v.H.	100,0	100,0	91,3	80,6	95,2	92,5	100,0	100,0
S-T	abs.	...	...	891	19.154	698	11.743	...	...
	v.H.	...	...	8,7	19,4	4,8	7,5	...	...
MAINZ									
R-T	abs.	12.546	138.588	21.325	223.445	11.730	194.196	18.069	230.303
	v.H.	100,0	100,0	100,0	100,0	99,74	98,7	100,0	100,0
S-T	abs.	...	...	...	...	31	2.563	...	...
	v.H.	...	...	...	...	0,26	1,3	...	...
HEIMBAU									
R-T	abs.	10.003	75.609	9.719	78.668	10.143	84.224	7.328	80.403
	v.H.	96,4	95,7	93,5	86,8	91,1	82,9	78,9	67,1
S-T	abs.	363	3.302	675	11.957	995	17.437	1.960	39.317
	v.H.	3,6	4,3	6,5	13,2	8,9	17,1	21,1	32,9
DEUTSCHE UNION									
R-T	abs.	9.419	72.550	6.579	54.915	5.988	55.298	5.431	56.975
	v.H.	100,0	100,0	100,0	100,0	93	90,2	87,8	82,9
S-T	abs.	...	...	...	...	421	6.029	758	11.751
	v.H.	...	...	...	...	7,0	9,8	12,2	17,1
AACHENER									
R-T	abs.	5.780	57.140	4.604	47.999	4.111	43.594	3.517	39.320
	v.H.	100,0	100,0	100,0	100,0	99,37	99,07	82,10	90,4
S-T	abs.	...	...	...	...	26	404	305	4.171
	v.H.	...	...	...	...	0,63	0,93	7,9	9,6
Obige priv.									
BSK zusammen:									
R-T	abs.	46.456	409.387	42.357	484.582	45.657	521.784	62.410	780.279
	v.H.	99,25	99,19	96,4	94,0	96,1	93,2	95,4	93,4
S-T	abs.	363	3.302	1.566	31.111	1.843	38.176	3.023	55.239
	v.H.	0,75	0,81	3,6	6,0	3,9	6,8	4,6	6,6

Tab. 5/II

Soforteinlage- und Regelsparatarife:
Bestand an noch nicht zugeteilten Bausparverträgen (Teil II)

Öffentliche Bausparkassen: 1) Jahr: Zahl und Bauspar- summe der Verträge: (BSS in Tsd DM)		1949		1951		1953		1955		
		Zahl	BSS	Zahl	BSS	Zahl	BSS	Zahl	BSS	
STUTTGART	R-T	abs. v.H.	22.857 76,4	247.000 74,0	29.037 73,3	325.000 72,0	46.001 62,0	545.000 69,0	102.600 76,2	1.256.000 89,0
	S-T	abs. v.H.	7.080 23,6	87.000 26,0	10.504 26,7	126.000 28,0	28.128 38,0	244.000 31,0	32.004 23,8	275.000 18,0
MÜNCHEN	R-T	abs. v.H.	10.413 88,9	82.700 85,0	15.571 94,9	183.000 93,3	29.128 89,1	398.000 87,1	60.164 88,7	848.000 88,0
	S-T	abs. v.H.	1.309 11,1	14.600 15,0	944 5,1	13.200 6,7	3.548 10,9	59.000 12,9	7.673 11,3	114.859 12,0

1) Die Aufgliederung des noch nicht zugeteilten Bausparvertragsbestandes nahmen in ihren Geschäftsberichten für die Jahre 1948 bis 1955 nur die beiden größten öffentlichen Bausparkassen, die Öffentliche Bausparkasse Württemberg, Stuttgart, sowie die Bayerische Landesbausparkasse, München, vor.

1) Die Aufgliederung des noch nicht zugeteilten Bausparvertragsbestandes nahmen in ihren Geschäftsberichten für die Jahre 1948 bis 1955 nur die beiden größten öffentlichen Bausparkassen, die Öffentliche Bausparkasse Würtemberg, Stuttgart, sowie die Bayerische Landesbausparkasse, München, vor.

Über die Entwicklung der Bestände an Bausparverträgen mit Sofort- bzw. Grundspareinlage lässt sich folgendes sagen: Den grössten Anteil am Gesamtvertragsbestand erlangte diese Art von Bausparverträgen in den Jahren 1952 - 1954. Zu erklären ist diese Tatsache damit, dass in den Jahren vor der sog. "grossen Steuerreform" für Bezieher hoher Einkommen durch die gleitende Sonderausgabengrenze der Abschluss von Bausparverträgen im Soforteinlagetarif - bei denen die Zuteilung relativ rasch erfolgen konnte - besonders attraktiv war.

Wir können weiterhin feststellen, dass die Grund- oder Soforteinlagetarife bei den öffentlichen Bausparkassen eine wesentlich grössere Rolle spielten und noch spielen als bei den privaten Bausparkassen¹⁾.

Von den privaten Bausparkassen führten Ende 1955 nur noch drei kleinere Kassen Grundspareinlagetarife. Zwei mittel-grosse Bausparkassen, die solche Tarife einige Jahre lang führten, sind wieder davon abgegangen. Alle öffentlichen Bausparkassen führen weiterhin Grundspareinlagetarife (den sog. Tarif II).

Eine Erklärung für die unterschiedliche Bedeutung der Sofort- bzw. Grundspareinlagetarife für die beiden Institutsgruppen der öffentlichen und der privaten Bausparkassen liegt u. a. in der verschiedenen sozialen Zusammensetzung des Bausparerbestandes. Die öffentlichen Bausparkassen haben als Bausparkassen der Sparkassen ihre Kundschaft im sog. gewerblichen Mittelstand, welcher durch die Schnellfinanzierungsmöglichkeit der Grundspareinlagetarife mehr angesprochen wird als die Arbeitnehmerschaft mit geringerem Einkommen, die den Bausparerstamm der privaten

1) bei den privaten Bausparkassen macht der Vertragsbestand an nicht zugeteilten Soforteinlage-Bausparverträgen im Jahre 1955 etwa 1 v. H. des noch nicht zugeteilten Gesamtvertragsbestandes aus. Bei den öffentlichen Bausparkassen liegt der Anteil wesentlich höher. Der Anteil von Soforteinlage-Bausparverträgen am Gesamtvertragsbestand liegt schätzungsweise zwischen 25 und 35 v. H.

2) siehe Seite 43 ff

Bausparkassen stellt. Diejenigen Bausparerer jedoch, die durch ihre Bankverbindung an eine private Bausparkasse herangeführt wurden, sind jedoch häufig sehr potent. Dies kommt darin zum Ausdruck, daß die wenigen Bausparverträge mit Soförteinlage, die bei einigen privaten Bausparkassen geführt werden, eine wesentlich höhere durchschnittliche Bauspar- bzw. Vertragssumme aufweisen, als die nach dem sog. Tarif II der öffentlichen Bausparkassen geführten Verträge.

Die folgende Tabelle weist den Gesamtvertragsbestand und den Neuzugang an Bausparverträgen der privaten und der öffentlichen Bausparkassen für die Jahre 1949, 1951, 1953 und 1955 aus:

Tab. 6/I

Neuzugang und Gesamtvertragsbestand (Teil I):
Private Bausparkassen

(BSS in Tsd DM)		1949 ¹⁾		1951		1953		1955	
		Zahl	BSS	Zahl	BSS	Zahl	BSS	Zahl	BSS
GDF	A	29.352	245.361	32.354	333.259	54.586	792.929	90.132	1.243.683
	B	93.021	887.763	134.681	1.318.400	200.625	2.312.661	340.004	4.430.500
BDV	A	4.171	44.200	6.568	117.000	22.088	400.000	37.610	549.200
	B	16.618	187.200	26.477	362.200	60.322	953.300	125.560	1.989.300
LEONBERGER	A	...	...	7.426	...	16.137	172.900	23.350	319.000
	B	56.461	493.200	52.248	...	63.349	665.300	94.201	1.206.400
BHW	A	3.031	24.400	3.299	33.500	10.772	133.100	17.453	236.700
	B	17.590	134.600	20.110	163.700	33.767	339.800	65.632	752.500
BADENIA	A	5.538	...	...	...	...	...	11.640	164.800
	B	...	...	...	...	...	...	35.354	475.700
MAINZ	A	1.359	12.500	1.732	38.500	1.697	22.000	8.180	90.000
	B	13.615	...	15.909	...	16.197	...	22.992	354.500
NEUE HEIMSTATT	A	...	...	...	...	349	30.300	1.375	68.000
	B	...	...	913	24.400	1.631	73.900	4.818	190.500
DBS	A	3.973	33.535	2.285	25.100	3.911	43.700	5.457	66.900
	B	10.910	89.300	13.430	121.200	17.840	181.000	26.140	294.000
EBN	A	2.923	19.600	2.143	18.800	4.015	40.600	5.186	66.200
	B	15.013	116.000	11.789	94.700	12.085	107.400	22.890	257.500

(Fortsetzung Seite 77)

Zeichenerklärungen Seite 77

Tab. 6/II

Neuzugang und Gesamtvertragsbestand (Teil II):
Private Bausparkassen

(BSS in Tsd DM)		1949 ¹⁾			1951			1953			1955		
		Zahl	BSS	Zahl	Zahl	BSS	Zahl	Zahl	BSS	Zahl	Zahl	BSS	BSS
HEIMBAU	A	1.299	9.400	981	14.800	1.659	23.100	1.856	37.600				
	B	...	...	...	...	...	...	11.631	162.000				
DBG	A	317	2.200	1.129	10.000	3.244	34.600	5.263	71.700				
	B	2.849	21.500	4.200	37.200	7.601	75.300	15.968	191.600				
VEREINIGTE	A	...	...	...	...	...	...	1.743	32.100				
	B	...	...	...	...	...	...	6.559	108.800				
DEUTSCHE UNION	A	605	4.600	690	6.800	1.001	10.700	1.290	19.846				
	B	6.419	49.100	4.953	44.152	5.567	58.400	7.580	86.669				
SÜDKREDIT	A	1.326	10.927	658	8.600	1.068	13.000	...	...				
	B	7.887	67.000	6.886	66.100	6.092	63.100	...	...				
AACHENER	A	644	9.700	283	4.704	290	3.684	553	6.120				
	B	...	...	...	...	...	...	4.997	57.300				
MITTELSTANDS- HILFE	A	...	...	...	...	...	...	705	10.500				
	B	...	9.000	...	12.000	...	16.000	2.691	36.500				
=====													
ALLE PRIVATEN	A	79.900	662.000	65.491	754.000	119.678	1.621.000	209.395	2.955.000				
	B	...	...	...	...	433.071	5.364.000	765.273	10.450.400				
=====													

A = Zugang während des betreffenden Jahres

B = Endbestand am 31.12. des betreffenden Jahres

1) Das Geschäftsjahr 1949 umfasst den Zeitraum vom 21.6.1948 bis 31.12.1949.

Tab. 6/III

Neuzugang und Gesamtvertragsbestand (Teil III):
Öffentliche Bausparkassen

(BSS in Tsd DM)	1949 ¹⁾		1951		1953		1955	
	Zahl	BSS	Zahl	BSS	Zahl	BSS	Zahl	BSS
STUTTGART	A 6.767	82.000	8.763	100.400	31.202	335.200	43.173	518.300
	B 33.343	379.800	48.634	564.900	96.753	1.057.300	183.257	2.068.800
MÜNCHEN	A 7.511	60.300	5.371	71.800	15.311	229.000	25.124	352.900
	B 13.722	108.800	21.169	222.100	40.076	550.278	85.056	1.225.800
FRANKFURT ²⁾	A ...	...	5.379	58.001	14.818	175.300	20.674	251.000
	B ...	...	18.695	184.400	38.875	435.900	76.975	919.400
DÜSSELDORF	A ...	...	3.514	57.700	9.762	149.900	18.150	279.800
	B ...	...	12.726	183.300	26.520	413.700	54.043	853.400
KARLSRUHE	A ...	...	3.310	34.400	8.386	77.800	16.811	163.900
	B ...	...	24.799	280.500	34.006	359.300	62.798	618.500
HANNOVER	A ...	...	3.652	46.300	10.402	128.200	11.747	142.500
	B ...	...	8.648	96.600	25.784	323.300	49.409	616.700
MÜNSTER	A ...	...	3.700	56.900	6.267	73.200	12.616	159.700
	B ...	...	14.493	236.100	21.952	314.500	40.903	547.200

(Fortsetzung auf Seite 79)

Zeichenerklärungen auf Seite 79

Tab. 6/IV

Neuzugang und Gesamtvertragsbestand (Teil. IV):
Öffentliche Bausparkassen

(BSS in Tsd DM)	1949 ¹⁾		1951		1953		1955	
	Zahl	BSS	Zahl	BSS	Zahl	BSS	Zahl	BSS
KIEL	A	...	1.810	21.600	5.748	67.700	6.248	78.525
	B	...	3.182	39.700	11.387	137.100	23.162	299.100
BREMEN	A	...	2.167	22.100	2.455	20.200	5.080	41.100
	B	...	8.305	84.700	12.030	116.900	20.300	182.900
HAMBURG	A	...	1.664	26.300	2.042	22.100	6.463	74.700
	B	...	4.552	66.200	7.783	107.400	18.606	235.500
BRAUNSCHWEIG	A	...	611	5.700	1.786	19.100	2.744	29.500
	B	...	2.939	28.800	5.692	58.400	11.604	120.300
OLDENBURG--	A	...	...	...	1.564	22.400	2.209	26.400
BREMEN	B	...	...	...	6.425	66.900	10.093	104.700
BERLIN	A	...	...	...	752	11.600	2.404	29.300
	B	...	...	...	1.333	21.800	5.009	66.300
ALLE ÖFFENTLICHEN	A	40.410	39.941	501.085	110.495	1.332.200	173.443	2.147.600
BSK ZUSAMMEN:	B	...	168.142	1.987.380	328.616	3.962.700	641.215	7.858.600

A) = Zugang an Bausparverträgen während des betreffenden Jahres
B = Endbestand an Bausparverträgen am 31.12. des betreffenden Jahres

- 1) Das Geschäftsjahr 1949 umfasst den Zeitraum vom 21.6.1948 bis 31.12.1949.
2) Die Hessische Landesbausparkasse, Frankfurt, wurde mit dem 1.6.1953 errichtet. Sie übernahm die Vertragsbestände der bisher in Hessen tätig gewesenen drei öffentlichen Bausparkassen in Kassel, Darmstadt und Wiesbaden. Die Zahlen für diese drei öffentlichen Bausparkassen für das Jahr 1951 und I/1953 sind hier zusammengefasst und als ein Posten unter "FRANKFURT" ausgewiesen worden.

Der Neuzugang an Bausparverträgen hat bei der Gesamtheit der deutschen Bausparkassen andauernd - wenn man von dem geringfügigen Rückgang während des Jahres 1951 absieht, welcher durch die sog. "Koreakrise" bedingt worden war - zugenommen. Die Gesamtvertragsbestände sind dementsprechend gewachsen, da der Abgang an Bausparverträgen den Neuzugang nie übertraf. Das Gesamtbausparvolumen hat damit Ende 1955 1,4 Millionen Bausparverträge über 18 Mrd. Bausparsumme erreicht.

Während bei der Gesamtheit sowohl der privaten wie der öffentlichen Bausparkassen die Entwicklung klar aufsteigend verlief, ist dies bei den einzelnen Bausparkassen nicht im gleichen Maße der Fall gewesen. Bei den einzelnen öffentlichen Bausparkassen war dabei die Entwicklung weniger unterschiedlich als bei den privaten Bausparkassen. Hier waren lediglich bei den beiden öffentlichen Bausparkassen der Hansestädte Hamburg und Bremen die Neuzugänge in einigen Jahren schwächer als in den vorhergegangenen. Der Gesamtvertragsbestand auch dieser Bausparkassen nahm jedoch während der ganzen Zeit zu. Ein Grund für die Inkonstanz der Entwicklung der Neuzugänge der hanseatischen öffentlichen Bausparkassen dürfte wohl u. a. auch der sein, dass die Bevölkerung der beiden genannten Städte innerhalb der Bundesrepublik am wenigsten eigenheimfreundlich ist¹⁾ und deshalb in diesen Städten das Bausparen vielfach lediglich aus Zweckmässigkeitserwägungen, die schwankendes Gewicht haben, betrieben wird.

Innerhalb der privaten Bausparkassen ist die Entwicklung des Neuzuganges und des Vertragsbestandes wesentlich unterschiedlicher verlaufen. Während viele private Bausparkassen
seit

1) vergl. die Untersuchung des EMNID-Institutes für Marktforschung vom Mai 1955 über die Wohnwünsche der Bevölkerung der Bundesrepublik, welche aufzeigt, dass in Hamburg und Bremen nur 26 v. H. der Bevölkerung als Eigentümer wohnen wollen, gegenüber einem Bundesdurchschnitt von 51 v. H.

dem 20. 6. 1948 stetig ansteigende Neuzugänge und Gesamtvertragsbestände aufweisen können, konnten andere (kleinere) private Bausparkassen nicht einmal ihren Vertragsbestand in der Höhe, wie er am Währungsstichtag vorhanden war, halten. Die hierfür maßgeblichen Gründe sind sehr mannigfacher Art. Ein Hauptgrund ist jedoch wohl in den meisten Fällen mangelhafte Anpassung an den nach 1948 wieder verschärft entbrennenden Konkurrenzkampf um den Bausparer.

Die folgende Tabelle stellt die durchschnittlichen Bausparsummen je Bausparvertrag bei den einzelnen Bausparkassen in verschiedenen Jahren nach der Währungsreform dar:

Tab. 7/I

Private Bausparkassen:

in Tsd.DM	1949 ¹⁾		1951		1953		1955	
	Neu	Ges.	Neu	Ges.	Neu	Ges.	Neu	Ges.
GdF	8,4	9,6	10,3	9,8	12,9	11,5	13,8	13,0
BdV	10,6	11,3	17,8	13,6	18,2	15,8	15,0	15,8
Leonberger	...	8,8	...	...	10,7	10,5	13,6	12,8
BHW	8,0	7,8	10,2	8,1	12,4	10,1	13,6	11,5
Badenia	...	...	...	...	...	...	14,1	13,4
BSK Mainz	9,2	...	22,2	...	13,0	...	11,0	15,4
Neue Heimst.	...	...	...	26,7	87,0	45,3	49,5	39,6
DBS	8,4	8,1	11,0	9,0	11,2	10,1	12,2	11,2
EBN	6,7	7,8	8,8	8,0	10,1	9,0	12,8	11,2
Heimbau	7,2	...	15,1	...	13,9	...	20,2	13,9
DBG	6,9	7,6	8,9	8,9	11,6	9,9	13,6	12,0
Vereinigte	...	...	...	...	...	...	18,4	16,6
Dt.Union	7,6	7,6	9,8	8,9	10,7	10,5	15,3	11,4
Südkredit	8,3	8,5	13,1	9,6	12,2	10,4	...	...
Aachener	15,1	...	16,6	...	12,7	...	11,1	11,5
Mittelst.H.	...	...	...	...	...	...	14,9	13,6
Zusammen:	8,3	...	11,5	...	13,6	12,5	14,1	13,6
=====								

Für die mit ... bezeichneten Posten waren Angaben nicht erreichbar.

1) hierunter sind das Rumpfgeschäftsjahr II/1948 und das ganze Jahr 1949 zusammengefaßt.

Tab. 7/II

Öffentliche Bausparkassen:

in Tsd.DM	1949		1951		1953		1955	
	Neu	Ges.	Neu	Ges.	Neu	Ges.	Neu	Ges.
Stuttgart	12,1	11,4	11,4	11,6	10,7	10,9	12,0	11,3
München	8,0	7,9	13,3	10,5	14,9	13,8	14,0	14,4
Frankfurt ¹⁾	...	...	10,8	9,9	11,8	11,2	12,1	11,9
Düsseldorf	...	...	16,3	14,4	15,3	15,5	15,4	15,8
Karlsruhe	...	...	10,4	11,3	9,3	10,6	9,8	9,9
Hannover	...	...	12,6	11,2	12,3	12,5	12,1	12,5
Münster	...	...	15,3	16,3	11,7	14,3	12,6	13,4
Kiel	...	...	11,9	12,7	11,8	12,0	12,4	12,8
Bremen	...	...	10,2	10,2	8,2	9,7	8,1	9,0
Hamburg	...	...	15,8	14,5	10,8	13,8	11,5	12,6
Braunschweig	...	...	9,3	9,8	10,7	10,3	10,7	10,4
Oldenburg- Bremen ²⁾	---	---	---	---	14,3	10,4	12,0	10,5
Berlin ³⁾	---	---	---	---	15,4	16,3	12,2	13,2
Zusammen:	10,7	...	12,6	11,8	12,1	12,0	12,1	12,1

Für die mit ... bezeichneten Posten waren Angaben nicht erreichbar.

- 1) Die Landesbausparkasse Hessen, Frankfurt/M. entstand am 1. 6. 1953. Sie trat an die Stelle der drei öffentlichen Bausparkassen, die in Hessen arbeiteten: der Öffentl. Bausparkasse für Hessen in Darmstadt, der Landesbausparkasse Kurhessen in Kassel und der Nassauischen Landesbausparkasse in Wiesbaden.
- 2) Die öffentliche Bausparkasse Oldenburg-Bremen entstand am 9. 12. 1952, und zwar aus der Hanseatischen Bauspar-AG, einem privaten Unternehmen, dessen Aktien sich ganz im Besitze der Staatl. Kreditanstalt Oldenburg-Bremen befanden.
- 3) Die öffentl. Bausparkasse Berlin nahm ihre Tätigkeit am 1. 7. 1951 als Abteilung der Sparkasse Berlin auf.

Wir sehen, dass die durchschnittlichen Bausparsummen je Bausparvertrag bei privaten und öffentlichen Bausparkassen nicht wesentlich voneinander abweichen. Die stärkere Erhöhung der Bausparsummen der Bausparverträge der privaten Bausparkassen ist darauf zurückzuführen, dass die privaten Bausparkassen in den Jahren seit 1948 verstärkt T-Bausparverträge abschlossen, bei welchen die Vertragsgleich der Bausparsumme ist.

Die Tatsache, dass die durchschnittlichen Bausparsummen in den Jahren nach der Währungsreform trotz gestiegener Baukosten, höherer Ansprüche an Wohnungskomfort und höherer Realeinkommen nur sehr gering angestiegen sind, ist darauf zurückzuführen, dass - besonders durch das Wohnungsbauprämiengesetz - verstärkt auch Bevölkerungsschichten mit niedrigerem Einkommen zum Abschluss von Bausparverträgen (mit dementsprechend niedrigeren Bausparsummen) angeregt wurden und dadurch der zweifellos vorhandene Trend zu höheren Bausparsummen zumindest teilweise überdeckt wurde.

Das Wohnungsbauprämiengesetz hat wohl auch insofern der Tendenz zur Erhöhung der durchschnittlichen Bausparsummen entgegengewirkt, als in Familien mit mehreren prämienerberechtigten Personen (Kinder über 18 Jahre, Großeltern, etc.) vielfach mehrere Bausparverträge mit kleinerer Bausparsumme bespart werden, die dann, wenn die Realisierung der Baupläne heransteht, zusammengelegt werden können¹⁾.

1) Auf diese Tatsache ist es wohl auch zurückzuführen, dass trotz sinkender Durchschnittsbausparsummen der Neuabschlüsse die Durchschnittsbausparsumme des Gesamtvertragsbestandes zunimmt (z. B.: Bayerische Landesbausparkasse, Öffentliche Bausparkasse des Rheinbez. u. a.).

V. Die Abschlussgebühren

1. Die Höhe der Abschlussgebühren

Bei, bzw. nach Abschluss eines Bausparvertrages mit einer Bausparkasse hat der Bausparer eine sogenannte "Abschlussgebühr" zu entrichten. Diese Abschlussgebühr ist also eine Art Eintrittsgebühr, deren Höhe bei 1, bzw. 1,6 v. H. der Vertragssumme liegt.

2. Die Verwendung der Abschlussgebühren

Aus den Abschlussgebühren sollen in erster Linie die Abschlussaufwendungen gedeckt werden, die der Bausparkasse durch den Vertragsabschluss entstehen. Dazu gehören auch die gesamten Aufwendungen, die von der Bausparkasse gemacht werden, damit der Vertragsabschluss überhaupt zustandekommen kann, also insbesondere der gesamte Werbeaufwand, der neben den Provisionen der Vertreter zu den Hauptaufwendungen zählt, die durch die Abschlussgebühren gedeckt werden sollen.

3. Die Auswirkungen der Abschlussgebühren

a) Bei den Bausparkassen

Die Ertragsquellen der Bausparkassen kann man grundsätzlich einteilen in:

1. die Abschlussgebühren,
2. die Darlehens- und sonstigen Zinsen
3. die sonstigen Gebühren.

Da die Abschlussgebühr gleich bei oder kurz nach Abschluss des Bausparvertrages gezahlt werden muss, spielt sie eine besondere Rolle in den Jahren mit starken Bausparerzugängen. Die folgende Aufstellung zeigt dies:

Tab. 8/I

Abschlußgebühren:

(in Tsd.DM und v.H. der Gesamterträge)

Private Bausparkassen:

		1949 ¹⁾	1951	1953	1955
GdF	abs.	4.924	5.395	9.562	16.503
	v.H.	60,5	35,0	32,6	29,0
BdV	abs.	382	1.095	3.588	5.267
	v.H.	35,0	30,0	33,3	24,0
Leonberger	abs.	...	1.082	2.380	3.690
	v.H.	...	27,9	30,7	27,0
BHW	abs.	295	387	1.418	2.495
	v.H.	40,7	25,2	37,6	26,2
Badenia	abs.	396	567	1.093	2.748
	v.H.	40,5	30,0	36,1	43,2
Mainz	abs.	671	737	372	1.781
	v.H.	46,4	17,5	10,1	27,3
Neue Heimst.	abs.	...	...	414	937
	v.H.	...	...	33,0	31,0
DBS	abs.	358	420	542	668
	v.H.	47,6	35,3	29,7	22,5
EBN	abs.	153	242	620	730
	v.H.	19,7	24,7	33,4	22,1
Heimbau	abs.	259	490	444	575
	v.H.	34,5	34,1	27,1	24,4
DBG	abs.	21	182	456	1.224
	v.H.	19,3	41,0	46,9	43,4
Vereinigte	abs.	...	...	...	525
	v.H.	...	...	...	31,8
Deutsche U.	abs.	170	215	255	313
	v.H.	33,4	31,3	28,1	29,4
Südkredit	abs.	205	178	228	...
	v.H.	44,9	28,5	26,8	...
Aachener	abs.	138	75	64	124
	v.H.	33,9	16,2	13,1	19,3
Mittelst.H.	abs.	...	...	...	143
	v.H.	...	...	...	36,5

Für die mit bezeichneten Positionen waren Angaben nicht erreichbar.

1) Hierunter ist das Rumpfgeschäftsjahr II/1948 mit dem Jahr 1949 zusammengefaßt.

Tab. 8/II

Öffentliche Bausparkassen:

		1949	1951	1953	1955
Stuttgart	abs.	1.261	...	3.349	5.253
	v.H.	35,8	...	29,4	24,2
München	abs.	631	724	2.257	3.554
	v.H.	54,7	31,6	43,7	32,1
Frankfurt	abs.	...	...	1.022 ¹⁾	2.449
	v.H.	...	...	36,7	29,4
Düsseldorf	abs.	166	200	566	2.690
	v.H.	49,5	21,6	25,8	41,0
Karlsruhe	abs.	...	...	677	1.293
	v.H.	...	...	14,3	20,9
Hannover	abs.	125	476	1.255	1.557
	v.H.	33,6	42,9	44,1	28,0
Münster	abs.	290	133	202	448
	v.H.	68,6	5,4	8,0	10,4
Kiel	abs.	...	...	...	...
	v.H.	...	...	...	...
Bremen	abs.	...	...	...	...
	v.H.	...	...	...	...
Hamburg	abs.	104	267	257	828
	v.H.	23,9	16,4	12,7	27,5
Braunschw.	abs.	...	...	...	...
	v.H.	...	...	...	...
Oldenbg-Bremen	abs.	...	...	...	...
	v.H.	...	...	...	...
Berlin	abs.	...	...	...	...
	v.H.	...	...	...	...

Für die mit ... bezeichneten Positionen waren Angaben nicht erreichbar.

1) lediglich für die Zeit vom 1. 6. bis 31. 12. 1953

Die Abschlussgebühren machten in den letzten Jahren infolge des steigenden Neuzuganges rd. $\frac{1}{4}$ bis $\frac{1}{3}$ der Gesamterträge der Bausparkassen aus. Hieraus ergibt sich, dass es den Bausparkassen bei den gegebenen Ertragsverhältnissen kaum möglich gewesen wäre, auf die Abschlussgebühren zu verzichten, ohne dadurch in die Verlustzone zu geraten. Für die Zukunft wird man jedoch wohl keine allzu grosse Steigerung der Neuzugänge mehr erwarten dürfen, und der relative Anteil der Abschlussgebühren am Gesamtertrag wird bei steigenden Zinserträgen laufend bis zur Erreichung des Beharrungszustandes abnehmen.

Der unvermindert starke Zustrom von Bausparern zu den Bausparkassen stellt diese einstweilen noch nicht vor die Frage, was zu tun sei, um den Neuzugang an Bausparern zu beleben. Der Zeitpunkt ist jedoch vorauszusehen, an dem dies der Fall sein wird. Um dem zukünftigen Bausparer den Entschluss zum Abschluss eines Bausparvertrages leichter zu machen, bestünde dann die Möglichkeit, die Abschlussgebühr zu beseitigen oder doch zumindest herabzusetzen. Kann der damit verbundene Ertragsausfall von der Bausparkasse nicht getragen werden, so besteht die Möglichkeit, diesen Ausfall anderweitig auszugleichen, und zwar:

- 1) durch Erhöhung der Darlehenszinsen¹⁾
- 2) durch Erhöhung der Darlehenszuteilungsgebühr.

Von diesen beiden Möglichkeiten ist m. E. die zweite die bessere, da sie dem Bausparer nicht so stark auffällt wie Zinsänderungen und weil dadurch vermieden wird, dass Verträge mit verschiedenen Zinssätzen nebeneinander geführt werden²⁾.

1) Eine Senkung der Guthabenszinsen auf Bausparguthaben dürfte schon deshalb nicht ratsam sein, weil daraus zu grosse werbliche Nachteile erwachsen würden, wenn zu weit von den Einlagenzinsen bei Banken und Sparkassen abgewichen wird.

2) Eine Zinsänderung auch für bestehende Verträge dürfte schwerlich die Billigung der Aufsichtsbehörden finden.

Beide o. a. Möglichkeiten haben der Erhebung von Abschlussgebühren gegenüber den Vorteil, dass alle Bausparer entsprechend der empfangenen Gegenleistung behandelt werden. Dies ist besonders wichtig für diejenigen Sparer der Bausparkassen, die den Bausparvertrag ohne Bauabsicht abgeschlossen haben, und nur wegen der erzielbaren Steuerersparnis oder wegen der Wohnungsbauprämie Beiträge einbezahlen. Diesen Bausparern sind gleichzustellen diejenigen, die ihre Bauabsicht nach Abschluss des Bausparvertrages aufgeben mussten.

Diese Sparer, die früher oder später wieder aus dem Bausparerkreis ausscheiden ohne ein Darlehen in Anspruch genommen zu haben¹⁾, werden durch die Abschlussgebühr benachteiligt. Durch Wegfall der Abschlussgebühr könnten in verstärktem Umfange solche Bausparer ohne Bauabsicht gewonnen werden.

Ob die o. a. Möglichkeiten der Ankurbelung des Neuzuganges bei einem späteren Nachlassen anwendbar sein werden, hängt jedoch nicht nur von der Wirtschaftskonjunkturlage, der Sparneigung der Bevölkerung und dem Wohnraumbedarf des deutschen Volkes ab, sondern in weiterem Masse auch von der Stellung der gesetzgebenden Körperschaften zum Bausparen und den daraus entspringenden gesetzgeberischen Aktionen.

1) Die Bedeutung dieser Sparer für die Zuteilungsbereitschaft der Kasse wird weiter unten unter "Probleme der Zuteilungsmasse", Seite 184 ff ausführlich behandelt.

b) Die Auswirkungen der Abschlussgebühr
beim Bausparer

Die Abschlussgebühr muss beim Bausparer zweifelsohne zu den sogenannten Finanzierungskosten gerechnet werden. Die besondere Eigenart dieser Art von Kapitalkosten besteht darin, dass sie erstens lange vor der Erlangung des Darlehens - dem Ziel des Bausparens - entsteht und zweitens, dass diese sich nicht nach der Höhe des Darlehens richtet.

Da der Bausparvertrag vom Bausparer abgeschlossen wird, um ein - auf dem Kapitalmarkt sonst nicht erhältliches, nachrangiges - Darlehen zu erlangen, kann man die Abschlussgebühr als ein vorweggenommenes Darlehens-Disagio bezeichnen, dessen Höhe von der Dauer der Ansparzeit und der Höhe des ausgereichten Darlehens (im Verhältnis zur Bauspar- bzw. Vertragssumme), sowie dem Zinsfuss, den man während der Ansparzeit für die vorweg bezahlte Abschlussgebühr in Ansatz bringt, abhängt.

Die folgende Übersicht soll dies veranschaulichen:

Tab. 9

Es ergeben sich unter den verschiedenen Voraussetzungen folgende Disagiosätze ¹⁾:

nach ... Jahren		v.H. Anspargung						
		1	1,5	3	5	7	9	15
25	A	1,41	1,45	1,59	1,79	2,01	2,25	3,19
	B	2,26	2,32	2,54	2,85	3,22	3,60	5,10
	C	2,34	2,41	2,64	2,96	3,34	3,74	5,30
30	A	1,51	1,56	1,70	1,91	2,15	2,41	3,42
	B	2,42	2,50	2,73	3,06	3,44	3,86	5,47
	C	2,52	2,59	2,83	3,17	3,57	4,00	5,68
40	A	1,77	1,82	1,99	2,23	2,51	2,82	4,00
	B	2,82	2,92	3,18	3,57	4,02	4,51	6,40
	C	2,94	3,03	3,30	3,70	4,17	4,69	6,64
50	A	2,12	2,18	2,38	2,68	3,01	3,38	4,79
	B	3,39	3,49	3,81	4,29	4,82	5,41	7,66
	C	3,52	3,62	3,95	4,45	5,00	5,61	7,95
60	A	2,65	2,73	2,98	3,34	3,76	4,22	5,98
	B	4,24	4,37	4,77	5,35	6,02	6,75	9,57
	C	4,40	4,53	4,95	5,55	6,25	7,00	9,92
70	A	3,54	3,64	3,98	4,46	5,01	5,63	7,98
	B	5,66	5,83	6,36	7,15	8,02	8,84	12,75
	C	5,88	6,04	6,60	7,41	8,32	9,18	13,25
80	A	5,30	5,46	5,96	6,69	7,51	8,44	11,97
	B	8,48	8,73	9,52	10,70	12,01	13,50	19,16
	C	8,80	9,08	9,88	11,10	12,48	14,00	19,89
90	A	10,60	10,92	11,91	13,38	15,03	16,89	23,96
	B	16,97	17,49	19,08	21,40	24,04	27,01	38,30
	C	17,60	18,14	19,80	22,20	25,00	28,01	39,80

A = bei einer Abschlussgebühr von 1 v.H. der Bausparsumme,
 B = bei einer Abschlussgebühr von 1,6 v.H. der Bausparsumme,
 C = bei einer Abschlussgebühr von 1,66 v.H. der Bausparsumme.

1) die Höhe des Disagio errechnet sich wie folgt:

Abschlussgebühr (in v.H. der BSS)

$$x = \frac{100 \times \text{Zinsfaktor}}{\text{Darlehen (in v.H. der BSS)}} = \text{Disagio in v.H. des Darlehens}$$

Dem Zinsfaktor wurde ein Zinsfuß von 6 v. H. zugrundegelegt.

Aus der obigen Tabelle können wir entnehmen, in welchem Maße sich die Abschlussgebühr als kreditverteuernder Faktor auswirkt. Die Verteuerung ist um so grösser, je mehr und je länger der Bausparer ansparen muss, um die Zuteilung zu erreichen.

Da infolge des Jahr für Jahr steigenden Spargeldeinganges die Wartezeiten seit der Währungsreform recht günstig lagen - vielfach genügte die Erfüllung der Mindestbedingungen (Mindestwartezeit und Mindestansparung)¹⁾, um die Zuteilung zu erreichen - blieb die Belastung des Bausparers in relativ engen Grenzen.

In den Fällen, in denen bei den Regelsparverträgen nach Erreichung des Mindestguthabens von 40 v. H. und nach Zurücklegung der Mindestwartezeit von 1,5 Jahren die Bausparsumme zugeteilt werden konnte²⁾, betrug das Darlehensdisagio in Form der beim Vertragsabschluss entrichteten Abschlussgebühr 1,82 (2,92) v. H. des Darlehens bei T-Verträgen und 3,03 v. H. bei V-Verträgen.

Fortsetzung von Seite 88.

2) Während die Abschlussgebühren in Höhe von 1,0 oder 1,6 v. H. bei dem Abschluss von Bausparverträgen nach dem sog. T-Tarif erhoben werden, ergibt sich bei den sog. V-Verträgen eine Abschlussgebühr von 1,666 v. H. der Bausparsumme. Bei den Bausparverträgen nach dem sog. V-Tarif wird die Abschlussgebühr von der gesamten Vertragssumme - welche die zu vermittelnde Hypothek mit umschliesst - bei allen Bausparkassen, welche V-Verträge führen, einheitlich in Höhe von 1 v. H. der Vertragssumme erhoben. Da die erste Hypothek im allgemeinen jedoch nur von der Bausparkasse vermittelt wird, diese den allgemeinen marktüblichen Bedingungen entspricht und die Bausparkasse obendrein für die Vermittlung noch eine Vermittlungsgebühr von 1 - 2 v. H. erhebt, so muss die volle Abschlussgebühr hier als Kapitalkostenfaktor dem Bauspardarlehen zugerechnet werden. Da bei V-Verträgen die von der Bausparkasse zu vermittelnde 1. Hypothek 40 v. H. umfasst, macht die Abschlussgebühr 1,666 v. H. der Bausparsumme aus.

1) hierüber siehe Seite 172 ff

2) in der allerersten Zeit nach der Währungsreform waren Mindestguthaben und Mindestansparung nicht Voraussetzung für die Zuteilung.

Die günstige Zuteilungslage wird sich jedoch dann zwangsläufig ändern, wenn in grösserem Umfange Bausparverträge die sog. Zuteilungsreife¹⁾ erlangen und dann die Wartezeiten sich allmählich der mittleren Wartezeit des Beharrungszustandes nähern. Für diejenigen Bausparer, die nur ihre Regelsparraten geleistet haben, ergibt sich im Beharrungszustand zum Zeitpunkt der Zuteilung ein Darlehensdisagio von 3,38 (5,41) v. H. bei T-Verträgen und von 5,61 v. H. bei V-Verträgen.

1) Zuteilungsreif sind die Bausparverträge, für welche die Mindestbedingungen erfüllt wurden.

C Die Ansparung

I. Die vertraglichen Sparleistungen

Mit Abschluss des Bausparvertrages ist der Bauwillige zum Bausparer geworden. Er hat damit die Verpflichtung auf sich genommen, gewisse Sparleistungen an die Bausparkasse zu erbringen. Diese **Sparverpflichtung** ist nicht zwingend und die Bausparkasse hat auch nicht die Möglichkeit, auf Leistung der Sparzahlungen zu klagen, sondern nur die der Vertragskündigung¹⁾. Art und Umfang der Sparverpflichtung sind bei den Tarifen mit Soforteinlage und den sog. Regel-spartarifen verschieden.

1. Sparleistungen bei Regel-spartarifen

Hier hat der Bausparer monatliche (Mindest-) Sparleistungen zu erbringen. Diese Leistungen werden in v. T. der Bauspar- bzw. der Vertragssumme ausgedrückt und bewegen sich zwischen 4,0 v. T. (sämtliche öffentliche Bausparkassen) und 4,33 v. T. Die zu erbringenden Sparleistungen sind also bei allen deutschen Bausparkassen ziemlich gleich. Über diese Regelsparbeiträge hinaus kann jedoch der einzelne Bausparer noch jederzeit "Sondereinzahlungen" ("Sondersparleistungen") erbringen. Sie lassen ihn sein Sparziel schneller erreichen.

2. Sparleistungen bei Soforteinlagetarifen

Bei diesen Tarifen können wir zwei Abarten unterscheiden:

- a) diejenigen, bei welchen nach Leistung von 40 v. H. Grundspareinlage (Sofortspareinlage) bis zur Zuteilung monatlich noch kleine Sparraten (etwa 4,20 v.T. der Bausparsumme) zu entrichten sind

und

1) hierüber siehe auch Seite 128 ff

- b) solche, bei denen nach Einzahlung von 50 v. H. der Bausparsumme keine Zahlungen mehr an die Bausparkasse zu leisten sind.

Die unter a) beschriebene Abart wird zurzeit bei drei privaten Bausparkassen, die unter b) beschriebene von sämtlichen öffentlichen Bausparkassen geführt.

II. Die Verzinsung der Bauspareinlagen

Der Guthabenzins für Spareinlagen bei den Bausparkassen beträgt zurzeit bei 16 Kassen (4 privaten und 12 öffentlichen) 3 v. H. und bei den anderen 13 Kassen 2,5 v. H. Die Zinsen werden, wie dies bei Spareinlagen üblich ist, am Jahresende dem Sparguthaben zugeschlagen.

Dieser Guthabenzins ist nicht gerade sehr lukrativ und ihm ist es auch am wenigsten zuzuschreiben, dass das Bausparen in den letzten Jahren so viele Interessenten gewinnen konnte. Gegenüber dem vergleichbaren Spareinlagenzins (für Guthaben mit jährlicher Kündigung) bei Banken und Sparkassen lag der Spareinlagenzins bei den deutschen Bausparkassen nach 1948 zwischen 2,0 und 3,0 v. H. niedriger.

Der Bausparer der deutschen Bausparkassen nimmt also einen nicht unbedeutenden Verzicht auf Zins auf sich, um später einmal ein zinsgünstiges Baudarlehen ausgereicht zu bekommen. Der kalkulierende Bausparer muss den Zinsverlust, den er während seiner Sparzeit erleidet, zu den Finanzierungskosten des Bauspardarlehens rechnen. Der Zinsverlust ist natürlich abhängig von

- a) der Warte- bzw. Ansparzeit bis zur Zuteilung der Bausparsumme,

- b) von der Höhe der angesparten Beträge und
- c) von der jeweiligen Zinsspanne zu anderen vergleichbaren Einlagezinsen.

Im folgenden wird eine Gegenüberstellung der Entwicklung des Guthabens eines Bausparers, der jährlich 5 v.H. der Bausparsumme in monatlichen Raten spart, mit dem eines Sparers bei einer Sparkasse oder Bank, der 5,5 v.H. Zinsen für sein auf gleiche Weise gespartes Guthaben erhält, gebracht:

Guthaben nach.....Jahren.	Verzinsung der Einlagen mit.... v.H.		
	(Bauspareinl.)	(Spareinl.)	
	2,5	3,0	5,5
1	5,0625	5,075	5,1375
2	10,25	10,302	10,557
3	15,57	15,686	16,276
4	21,019	21,231	22,308
5	26,606	26,945	28,673
6	32,333	32,828	35,388
7	38,203	38,889	42,471
8	44,221	45,131	49,943
9	50,393	51,889	57,826
10	56,802	58,191	66,143
11	63,284	65,011	74,921
12	69,927	72,036	84,173
13	76,734	79,218	93,946
14	83,737	86,666	104,248
15	90,890	94,340	115,131
16	98,223	102,245	126,618

Aus der Gegenüberstellung der obigen Zahlenreihen ergibt sich folgender Zinsverlust des Bausparers gegenüber dem Sparkontensparers: (in v.H. der Bausparsumme)

nach Jahren	bei einem Guthabenzins von:	
	2,5 v.H.	3,0 v.H.
1	0,075	0,062
2	0,305	0,255
3	0,706	0,590
4	1,289	1,077
5	2,067	1,728
6	3,055	2,560
7	4,268	3,582
8	5,722	4,812
9	7,433	5,937
10	9,341	7,952
11	11,637	9,910
12	14,246	12,137
13	17,212	14,728
14	20,511	17,582
15	24,241	20,791
16	28,394	24,373

Wenn also ein Bausparvertragsbestand den sog. Beharrungszustand erreicht hat, dann hat der Bausparer einen Zinsverlust in Kauf zu nehmen¹⁾, der bei Zuteilung -nach Ansparung von ca. 50 v.H. der Bausparsumme- bei einem Bausparguthabenzins von 2,5 v.H. etwa 14,85 v.H. des Darlehens und bei einem Bausparguthabenzins von 3 v.H.,

1) hierbei wird die Voraussetzung gemacht, daß die der obigen Zinsspannenberechnung zugrundegelegten Verhältnisse während der gesamten Sparzeit gleichgeblieben sind.

etwa 11,85 v. H. des Bauspardarlehens ausmacht. Hat der Bausparer seine Sparzeit bis zur Zuteilung durch Sonder-sparleistungen verkürzt, so ist sein Zinsverlust bei den Bausparkassen, bei denen die Zuteilungsreihenfolge durch Bewertungsziffern bestimmt wird - und dies ist ja bei den meisten Bausparkassen heute der Fall - bezogen auf die Bausparsumme gleich hoch dem Zinsverlust, den der Bausparer, der nur die Regelsparraten sparte¹⁾, erleidet. Bezogen auf das ihm bei der Zuteilung auszureichende Darlehen jedoch ist sein Zinsverlust grösser, da er mehr als 50 v. H. der Bausparsumme ansparen muss, um die Zuteilung zu erreichen.

Da seit der Währungsreform praktisch ein neuer Vertragsbestand geschaffen werden musste²⁾, für welchen der Beharrungszustand noch in relativ weiter Ferne liegt, waren die Zuteilungsbedingungen bisher wesentlich günstiger als im Beharrungszustand³⁾, und der Zinsverlust, den der Bausparer bis zur Zuteilung in Kauf zu nehmen hatte, war natürlich auch entsprechend geringer.

Für die Tarife mit Soforteinlage gelten die o. a. Überlegungen entsprechend. Der Zinsverlust, den der Bausparer im Beharrungszustand bis zur Zuteilung erleidet, ist bei Regel- und Soforteinlagetarifen - bei sonst gleichen Bedingungen - gleich hoch wie bei den Regelspartarifen.

1) Die Begründung hierfür liegt in der Art der Bewertungsziffernermittlung. Hierüber siehe Seite 175 ff.

2) Der Anteil der Verträge, die vor dem 21.6.1948 abgeschlossen worden waren, spielte schon im Jahre 1952 kaum mehr eine Rolle.

3) Siehe Seite 173, Fussnote 1

Tab. 12/I

Das Sparaufkommen ¹⁾ der Bausparkassen (Teil I):
Private Bausparkassen:

(Geldbetr. in Tsd. DM)	1949 ²⁾		1951		1953		1955	
	absolut	v.H. ³⁾	absolut	v.H. ³⁾	absolut	v.H. ³⁾	absolut	v.H. ³⁾
GDF	...	...	84.166	39,9	206.918	43,0	383.590	43,4
BDV	...	...	37.146	17,6	114.503	23,8	175.515	19,9
LEONBERGER	...	...	19.488	9,25	47.504	9,88	91.019	10,31
BHW	1.196	1,24	5.912	2,80	20.927	4,35	56.454	6,39
BADENIA	5.002	5,06	9.021	4,29	13.742	2,86	40.660	4,61
MAINZ	7.908	8,16	17.709	8,41	10.252	2,13	13.699	1,55
NEUE HEIMSTATT	...	...	...	...	15.223	3,17	20.393	2,31
DBS	4.607	4,71	5.960	2,82	10.666	2,21	18.851	2,26
EBN	1.979	2,02	5.222	2,47	11.817	2,46	23.161	2,78
HEIMBAU	2.065	2,11	5.659	2,68	7.204	1,49	12.738	1,44
DBG	116	0,118	2.134	1,01	5.686	1,18	17.953	2,16
VEREINIGTE	...	...	...	...	...	...	12.692	1,52
DEUTSCHE UNION	1.339,0	1,37	2.597	1,23	4.198	0,87	5.638	0,68
SÜDKREDIT	2.131	2,18	2.383,9	1,13	3.821,9	0,79	...	...
AACHENER	1.457	1,49	1.737	0,82	1.627	0,34	2.685,8	0,322
MITTELSTANDSHILFE	...	...	...	...	...	...	2.609,7	0,31
ALLE PRIV. BSK ZUS.	97.900	100,0	211.500	100,0	ca. 481.600	100,0	883.859	100,0

1) Ansparbeträge + verrechnete Wohnungsbauprämien + gutgeschriebene Zinsen (also ohne Tilgungsbeiträge).

2) Das Geschäftsjahr 1949 geht vom 21.6.1948 bis zum 31.12.1949.

3) v.H. des Sparaufkommens der gesamten privaten Bausparkassen.

Tab. 12/II

Das Sparaufkommen ¹⁾ der Bausparkassen (Teil II):
Öffentliche Bausparkassen

(Geldbetr. in Tsd DM)	1949 ²⁾		1951		1953		1955	
	absolut	v.H. ³⁾	absolut	v.H. ³⁾	absolut	v.H. ³⁾	absolut	v.H. ³⁾
STUTTGART	...	...	37.484	22,8	105.893	26,3	179.620	24,25
MÜNCHEN	...	...	...	...	54.359	13,5	112.938	15,15
FRANKFURT	...	...	...	...	60.554	15,05	94.421	12,80
DÜSSELDORF	...	...	...	...	47.270	11,75	83.219	11,29
KARLSRUHE	...	...	...	...	20.821	5,19	53.995	7,31
HANNOVER	...	...	...	...	36.152	8,99	63.572	8,60
MÜNSTER	...	...	...	...	25.074	6,24	53.145	7,20
KIEL	...	...	...	...	18.277	4,54	29.984	4,05
BREMEN	...	...	...	...	7.959	1,98	19.949	2,70
HAMBURG	...	...	...	...	8.207	2,04	22.634	3,07
BRAUNSCHWEIG	...	...	...	...	5.249	1,30	12.824	1,74
OLDENBURG-BREMEN	...	...	...	...	8.008	2,01	7.783	1,05
BERLIN	...	...	...	...	4.881	1,21	7.002	0,95
ALLE ÖFFENTL. BSK ZUS.	59.500	100,00	164.400	100,00	402.704	100,00	739.086	100,00

1) Ansparebeträge + verrechnete Wohnungsbauprämien + gutgeschriebene Zinsen (also ohne Tilgungsbeiträge).

2) Das Geschäftsjahr 1949 geht vom 21.6.1948 bis zum 31.12.1949.

3) v.H. des Sparaufkommens der gesamten öffentlichen Bausparkassen.

Das gesamte Sparaufkommen der privaten Bausparkassen hat sich gegenüber dem Jahr II 1948/1949 etwa verneunfacht, das der öffentlichen Bausparkassen etwa verzwölffacht.

Während das Sparaufkommen im Vergleichszeitraum, absolut gesehen, bei sämtlichen Bausparkassen zunahm, haben sich die relativen Anteile mancher Bausparkassen am Gesamt-sparaufkommen teilweise doch recht beträchtlich verschoben. So konnte z. B. bei den privaten Bausparkassen das BHW seinen relativen Anteil am Gesamtsparaufkommen mehr als verfünffachen, während der relative Anteil einer anderen privaten Bausparkasse, der Aachener Bausparkasse AG., Aachen, von 1,49 v. H. auf 0,322 v. H., also auf etwa 22 % des früheren Anteils am Gesamtsparaufkommen, zurückging.

Die Gründe für diese Verschiebungen sind sehr mannigfach. Auf diese Probleme einzugehen, liegt jedoch ausserhalb des Rahmens dieser Arbeit.

Von Interesse, und zwar besonders für die Bausparkasse selbst, ist neben dem Gesamt-Sparaufkommen noch die durchschnittliche Spareinlage pro Konto. Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittliche Spareinlage/Konto, der noch nicht zugeteilten Bausparverträge auf:

Tab. 13/I

Sparguthabenstand und durchschn. Guthaben pro Konto
(Teil I):

Private Bausparkassen:

	1949		1951		1953		1955	
	Ø Guth.		Ø Guth.		Ø Guth.		Ø Guth.	
GDF	A 90.223	587,-	121.130	1.235,-	172.994	1.990,-	285.707	2.690,-
	B 52.970		149.418		343.382		770.109	
BDV	A 16.618	1.375,-	21.815	1.885,-	44.994	3.170,-	94.553	3.180,-
	B 22.907		41.109		142.292		301.182	
LEONBERGER	A ...	...	47.346	950,-	54.032	1.630,-	76.428	2.295,-
	B ...		45.083		87.856		175.316	
BHW	A 17.117	187,-	18.385	333,-	29.217	910,-	51.690	1.560,-
	B 3.208		6.107		26.125		80.701	
BADENIA	A 8.708	695,-	10.021	1.990,-	14.383	1.850,-	28.068	2.490,-
	B 6.047		19.926		26.603		69.837	
MAINZ	A 12.546	810,-	12.325	3.970,-	11.761	4.990,-	18.312	2.600,-
	B 10.127		48.959		58.658		47.716	
NEUE HEIMSTATT	A ...	...	...	...	633	30.900,-	2.418	15.700,-
	B ...		...		19.577		38.066	
DBS	A 9.684	535,-	11.261	1.100,-	14.068	1.550,-	18.669	2.160,-
	B 5.176		12.409		21.619		40.274	

(Fortsetzung auf Seite 103)

Tab. 13/II

Sparguthabenstand und durchschn. Guthaben pro Konto
(Teil II):

Private Bausparkassen

(durchschn. Guth. in DM)	1949		1951		1953		1955	
	Ø Guth.	Ø Guth.	Ø Guth.	Ø Guth.	Ø Guth.	Ø Guth.	Ø Guth.	Ø Guth.
EBN	A 15.013 B 6.328	420,-	11.789 11.546	980,-	12.085 20.651	1.720,-	17.704 37.757	2.130,-
HEIMBAU	A 10.366 B 4.103	396,-	10.394 12.085	1.160,-	11.238 16.683	1.495,-	9.288 22.320	2.400,-
DBG	A 2.776 B 914	330,-	3.712 3.543	955,-	6.436 8.478	1.320,-	12.507 26.424	2.115,-
VEREINIGTE	A ... B ...	...	... ...	...	... ...	...	5.328 16.324	3.070,-
DEUTSCHE UNION	A 9.419 B 3.741	398,-	6.579 5.593	850,-	6.409 8.690	1.355,-	6.189 11.339	1.840,-
SÜDKREDIT	A 7.887 B 3.413	433,-	6.886 6.784	985,-	6.092 9.379	1.540,-	... ...	...
AACHENER	A 5.780 B 3.196	554,-	4.604 5.607	1.220,-	4.137 6.576	1.590,-	3.822 6.456	1.690,-
MITTELST.-HILFE	A ... B ...	...	... ...	...	... ...	...	2.363 4.712	1.995,-

A = Zahl der noch nicht zugeteilten Bausparverträge am Jahresende

B = Sparguthaben der noch nicht zugeteilten Bausparer am Jahresende in Tsd DM

Tab. 13/III

Sparguthabenstand und durchschn. Guthaben pro Konto
(Teil III):

Öffentliche Bausparkassen

		1949		1951		1953		1955	
(durchschn. Guth. in DM)		Ø Guth.		Ø Guth.		Ø Guth.		Ø Guth.	
STUTTGART	A	29.937	850,-	39.581	1.760,-	74.129	2.100,-	134.604	2.400,-
	B	25.344		69.665		150.547		323.753	
MÜNCHEN	A	12.741	490,-	17.744	1.470,-	32.844	2.340,-	67.826	2.760,-
	B	6.249		26.155		70.680		187.184	
FRANKFURT	A	...	...	14.647	1.660,-	29.423	2.460,-	54.952	2.775,-
	B	...		24.361		72.507		152.226	
DÜSSELDORF	A	...	...	11.039	2.000,-	20.361	2.890,-	38.804	2.960,-
	B	...		22.159		58.786		114.932	
KARLSRUHE	A	...	...	17.969	2.220,-	22.420	1.640,-	44.061	1.950,-
	B	...		39.941		36.906		85.886	
HANNOVER	A	4.824	450,-	7.037	1.510,-	20.867	1.855,-	34.444	2.270,-
	B	2.162		10.597		38.735		78.333	
MÜNSTER	A	...	...	12.221	2.640,-	16.720	2.530,-	31.558	2.430,-
	B	7.488		32.235		42.377		76.518	
KIEL	A	...	...	2.764	1.905,-	9.639	2.060,-	18.061	2.530,-
	B	...		5.268		19.814		45.733	

(Fortsetzung auf Seite 105)

Tab. 13/IV

Sparguthabenstand und durchschn. Guthaben pro Konto
(Teil IV):

Öffentliche Bausparkassen

(durchschn. Guth. in DM)	1949		1951		1953		1955	
	A	B	Ø Guth.	Ø Guth.	Ø Guth.	Ø Guth.	Ø Guth.	Ø Guth.
BREMEN	A ...	B ...	6.098	2.635,-	8.362	2.295,-	14.348	2.170,-
			16.018		19.119		31.154	
HAMBURG	A ...	B 2.589	3.048	3.765,-	4.998	3.180,-	13.774	2.480,-
			11.481		15.867		34.184	
BRAUNSCHWEIG	A ...	B ...	2.003	...	3.648	...	7.343	...
			4.679		7.046		18.391	
OLDENBURG-- BREMEN	A ...	B ...	...	...	5.374	1.680,-	7.273	1.905,-
			...		9.020		13.862	
BERLIN	A ...	B ...	...	...	1.083	4.000,-	4.226	2.300,-
			...		4.346		9.704	

A= Zahl der noch nicht zugeteilten Bausparverträge am Jahresende.

B= Sparguthaben der noch nicht zugeteilten Bausparer am Jahresende in Tsd. DM.

Soweit die Angaben für den Spareinlagenstand der noch nicht zugeteilten Bausparer nicht aus dem Druckbericht der betr. Kasse hervorgehen, wurden diese Zahlen ermittelt, indem vom gesamten Spareinlagenstand ein pauschaler Abzug für die Guthaben der zugeteilten Bausparer vorgenommen wurde. Dieser pauschale Abzug, welcher sich aus einer Gegenüberstellung der betr. Angaben bei den hierüber berichtenden Instituten ergibt, beträgt: für 1949=1,6 v.H. für 1951 = 6,0 v.H. für 1953 = 8,5 v.H. für 1955 = 10,3 v.H..

Die durchschnittlichen Sparguthaben auf den Bausparkonten sind - bei den privaten Bausparkassen ohne, bei den öffentlichen Bausparkassen mit einigen Ausnahmen¹⁾ - ununterbrochen angestiegen.

Für die einzelnen Bausparkassen bedeutet das die Ursache einer erhöhten Rentabilität, da ja die Aufwendungen für Konten mit hohen Guthaben in der Regel nicht höher sind als die für solche mit geringen Guthaben.

Die durchschnittlichen Guthaben waren in den ersten Jahren nach der Währungsreform bei den öffentlichen Bausparkassen etwas grösser als bei den privaten. Der Grund hierfür liegt wohl u. a. auch darin, dass viele private Bausparkassen einen grossen "inaktiven", d. h., nicht oder nur gering besparten Vertragsbestand hatten, der erst im Laufe der folgenden Jahre gekündigt wurde²⁾.

Für das Jahr 1955 kann von einem Unterschied in der durchschnittlichen Sparguthabenhöhe nicht mehr gesprochen werden.

1) Der zeitweilige Rückgang der durchschnittlichen Sparguthaben bei einigen öffentlichen Bausparkassen dürfte sowohl auf stark erhöhten Neuzugang an Bausparverträgen, wie auf die Tatsache zurückzuführen sein, dass bei diesen Kassen der Anteil der Soforteinlagetarife, bei welchen meist bei Abschluss des Vertrages schon 50 v. H. eingezahlt werden, zurückging.

2) Hierüber siehe Seite 133 ff.

2. Der Anteil der Wohnungsbauprämie am Sparaufkommen

Die Wohnungsbauprämie¹⁾, welche von der für den betreffenden Bausparer zuständigen Finanzbehörde an die Bausparkasse überwiesen wird, kann je nach Wunsch des Prämienberechtigten entweder auf dem Bausparkonto des Bausparers oder auf einem Sonderkonto gutgeschrieben werden. Auf dem Bausparkonto erhöht die Prämie vor der Auszahlung der Bausparsumme das Guthaben des Bausparers und verkürzt damit die Anspar- bzw. Wartezeit²⁾. Nach der Auszahlung der Bausparsumme wird durch sie das Darlehen (teilweise) getilgt. Auf einem Sonderkonto dem Bausparer gutgeschrieben, beeinflusst die Wohnungsbauprämie die Wartezeit nicht, jedoch erhöht sie die bei Zuteilung des Vertrages dem Bausparer zustehenden Mittel über die Bausparsumme hinaus..

Verbuchung von Wohnungsbauprämien auf Sonderkonten nach der Auszahlung der Bausparsumme ermöglicht die Tilgung von "Bauschulden", die sonst mit anderen Mitteln hätten beglichen werden müssen.

Die Wohnungsbauprämie geht durch Überweisung von der Finanzbehörde an die Bausparkasse, wo sie entweder auf Sonder- oder Bausparkonto gutgeschrieben wird, in das Eigentum des Bausparers über. Dieses Eigentum ist jedoch insofern eingeschränkt, als für den Bausparer eine Rückzahlungsverpflichtung nach dem Wohnungsbauprämiengesetz besteht, sofern er innerhalb einer Sperrfrist³⁾ die angesparte Summe "gegen den Vertragszweck verstoßend"⁴⁾ verwendet.

Die Wohnungsbauprämie wird bei der Bausparkasse wie eine echte Bausparbeitragsleistung behandelt. Dies gilt insbesondere auch für die Verzinsung: Die Wohnungsbauprämien werden bedingungsgemäss verzinst. Dies ist m. E. auch der einzige gerechte und überhaupt gangbare Weg. Eine andere Meinung sieht in der Verzinsung der Wohnungsbauprämie ledig-

1) siehe auch Seite 37 ff

2) hierüber vergl. Culp "Die Wohnungsbauprämie im bauspar-technischen Vertragsablauf" in "Privates Bausparwesen 1956", Seite 59 ff.

3) bis 31.12.54 drei Jahre, seitdem 5 Jahre n/Vertragsabschl.

4) "Vertragsgemäss"=Verwendung zum Wohnbau (Abschnitt 92/2 der EStR 1955)

lich eine "Kulanzregelung"¹⁾, da das Wohnungsbauprämien-gesetz die Verzinsung der Wohnungsbauprämie nicht ausdrücklich vorschreibt. Der Gesetzgeber habe die ersparten Zinsen den Bausparkassen als Ersatz für die mit der Prämien-gewährung zusammenhängenden Verwaltungsarbeiten der Institute zugedacht. Hierzu ist zu bemerken, daß die meisten Bausparkassen eine Gebühr für die Bearbeitung der Wohnungsbauprämienanträge vom Bausparer erheben und daß weiterhin einer Unverzinslichkeit der Wohnungsbauprämie folgende Gründe entgegenstehen:

1. Die Wohnungsbauprämien-Bausparer würden durch Unverzinslichkeit der Wohnungsbauprämie den Bausparern, die die Steuervergünstigung für Bausparbeiträge in Anspruch nehmen, gegenüber benachteiligt, denn die durch geringere Steuerzahlungen ersparten Beträge können ja auch zinstragend angelegt werden.
2. Bei Unverzinslichkeit der Wohnungsbauprämie wäre eine Gutschrift der Wohnungsbauprämie praktisch nur auf Sonderkonten möglich - während zurzeit nur 4 - 5 v.H. der Wohnungsbauprämien auf Sonderkonten verbucht werden-, da ein Auseinanderhalten von zinslosen und verzinslichen Beträgen auf einem Konto schwierig ist. Die Unverzinslichkeit würde also einen erhöhten Verwaltungsaufwand mit sich bringen.

1) Siehe Culp, a.a.O., Seite 60

Tab. 14/II

Öffentliche Bausparkassen:

	1953		1954		1955	
	abs.	v.H.	abs.	v.H.	abs.	v.H.
Stuttgart	2.246	2,13	6.877	4,61	13.831	7,7
München	1.064	1,96	2.527	2,54	5.911	5,29
Frankfurt/M.	900	1,49	2.652	2,99	4.863	5,16
Düsseldorf	558	1,18	1.466	2,19	3.370	4,05
Karlsruhe	539	2,58	1.372	3,63	2.925	5,43
Hannover	551	1,53	1.922	3,83	3.360	5,29
Münster	735	2,93	1.595	4,03	2.727	5,13
Kiel	245	1,34	814	2,88	1.420	4,86
Bremen	66	0,83	153	1,33	447	2,49
Hamburg	115	1,4	268	1,70	740	3,26
Braunschweig	74	1,41	204	2,09	570	4,44
Oldenburg-Bremen	131	1,64	179	3,03	314	4,04
Berlin	12	0,246	55	1,07	252	3,6

Alle öffentl.
BSK zusammen: 7.236 1,8 20.084 3,44 40.730 5,51

=====

Der Anteil der Wohnungsbauprämien an den Sparleistungen an Bausparkassen ist also laufend angestiegen. Dabei war er im Durchschnitt der Jahre 1953 - 1955 bei den privaten Bausparkassen grösser als bei den öffentlichen.

Die Gesamtauszahlungen von Wohnungsbauprämien an Bausparkassen verteilten sich prozentual wie folgt auf private und öffentliche Bausparkassen:

	1953	1954	1955
private Bausparkassen	68,7	63,8	62,5
öffentl. Bausparkassen	31,3	36,2	37,5
	100,0	100,0	100,0
	=====		

Der Grund für den höheren Anteil der privaten Bausparkassen an dem Wohnungsbauprämieingang liegt hauptsächlich in der unterschiedlichen Sparerzusammensetzung der beiden Institutsgruppen¹⁾. Ein anderer, weniger ins Gewicht fallender Grund dürfte der sein, dass die Sparkassenkunden, aus welchen sich die Bausparer der öffentlichen Bausparkassen ja in der Hauptsache zusammensetzen, auch die Möglichkeit nutzen, bei ihrer Sparkasse auf einem sogenannten Wohnsparkonto wohnungsbauprämienbegünstigt zu sparen²⁾. Die durchschnittliche Höhe der Wohnungsbauprämien wird (für private und öffentliche Bausparkassen zusammen) für das Jahr 1953 mit DM 227 und für das Jahr 1954 mit DM 259 angegeben³⁾. Für das Jahr 1955 wird sie bei etwa 280 DM liegen. Das bedeutet, dass die Spareinzahlungen, die zur Gewährung dieser Prämie führten,

1953	durchschnittlich ca. 700 - 900 DM
1954	durchschnittlich ca. 800 - 1000 DM
1955	durchschnittlich ca. 900 - 1150 DM

ausmachten.

Wohnungsbauprämienbegünstigt wurden also bei den Bausparkassen in den drei Berichtsjahren etwa folgende Summen gespart⁴⁾:

1953	ca.	82 Mio DM
1954	ca.	198 Mio DM
1955	ca.	386 Mio DM

1) Siehe Seite 43 ff

2) Die auf solchen Wohnbausparverträgen bei Banken und Sparkassen gutgeschriebenen Wohnungsbau-Prämien machten in den Berichtsjahren nur etwa 10 v. H. des gesamten Wohnungsbauprämienaufkommens aus.

3) Siehe Jahresbericht für 1954 der Geschäftsstelle öffentliche Bausparkassen.

4) Bei der Ermittlung dieser Zahlen wurde der durchschnittliche Prämiensatz mit 28 v. H. der Spareinzahlungen angenommen (vergl. Seite 37ff.)

Wenn man auch annehmen kann, dass ein Teil der Sparleistungen auch ohne die Prämienvergünstigung gespart worden wäre, so war der Anreiz zum Bausparen durch die Wohnungsbauprämie doch gewiss so gross, dass dadurch ein erheblicher Teil der Bausparer erst zum Sparen angeregt wurde.

Bei den Neuabschlüssen von Bausparverträgen traten die Verträge, für welche die Wohnungsbauprämie in Anspruch genommen wird, immer mehr in den Vordergrund. Ihr Anteil lag für das Jahr 1954 bei 53 v. H. der Gesamtabschlüsse. Für das Jahr 1955 liegen sie bei etwa 60 bis 70 v. H.

Diese Zahlen zeigen auf, dass es durch das Wohnungsbauprämiengesetz gelungen ist, weite Kreise der Bevölkerung für das Bausparen zu gewinnen, für welche die steuerlichen Vergünstigungen des § 10 EStG keine, oder nur geringe Vorteile bringen.

Jedoch nicht nur der Neuzugang ist verstärkt auf das Wohnungsbauprämien-Bausparen ausgerichtet. Auch die Sparrer alter Bausparverträge stellten von Jahr zu Jahr vermehrt Anträge auf Gewährung der Wohnungsbauprämie. Für im Jahre 1955 erbrachte Sparleistungen stellten bei den privaten Bausparkassen 54 v. H. der gesamten Bausparer Anträge auf Gewährung der Wohnungsbauprämie, während es im Jahre zuvor erst 40 v. H. gewesen waren. Für die öffentlichen Bausparkassen dürften die entsprechenden Zahlen etwas darunter liegen.

Die Tatsache, dass die Wohnungsbauprämien-Bausparer der Zahl nach schon über die Hälfte der gesamten Bausparer ausmachen, darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Grossteil der Sparleistungen von Bausparern erbracht wird, die die Steuervergünstigung der Bausparbeiträge in Anspruch nehmen. Ihre Einzahlungen machten 1953 noch ca. 85 - 90 v. H. und 1955 ca. 70 - 75 v. H. der Gesamtsparleistungen aus.

IV. Die Sparintensität

Die Intensität des Sparens¹⁾ wird aufgezeigt durch die sog. Sparquote. Diese ergibt sich aus dem Verhältnis des in einer Wirtschaftsperiode gesparten Betrages zum gesamten in der nämlichen Wirtschaftsperiode verfügbar gewesenen Einkommen. Culp²⁾ nennt diese Sparquote die "primäre". Diese lässt sich unterteilen in Quoten für verschiedene Sparformen (z. B. Kontensparen, Wertpapiersparen, Bausparen etc.).

Uns interessiert an dieser Stelle natürlich in erster Linie die (primäre) Bausparquote. Diese primäre Bausparquote lässt sich jedoch aus den zurzeit zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht gewinnen, da eine Erhebung über die Bausparquote am gesamten Einkommen des Bausparers (bzw. der Familie des Bausparers) bis jetzt noch nicht durchgeführt wurde. Eine derartige Erhebung wäre für die Bausparkassen u. U. von grossem Nutzen, denn sie würde Einblick gewähren in Spargewohnheiten, Rhythmus der Sparleistungen (in Beziehung gesetzt zu dem Rhythmus des Einkommenflusses, etc.) und könnte damit der Werbepolitik der Bausparkassen wertvolle Hinweise geben.

Die primäre Bausparquote lässt sich derzeit also noch nicht ermitteln, jedoch haben wir die Möglichkeit, eine andere Bausparquote, die wir im Anschluss an Culp³⁾ die "sekundäre" nennen wollen, zu errechnen. Diese sekundäre Bausparquote erhalten wir, indem wir das Soll-Sparaufkommen der Bausparkassen in Beziehung setzen zum Ist-Sparaufkommen. Im Gegensatz zu Culp, der glaubt, von der Sollsparleistung des einzelnen Bausparers Rückschlüsse auf das Haushaltseinkommen der Bausparfamilie ziehen zu können, ist es m. M. nach abzu-

1) vergl. Culp, "Die Sparintensität bei den privaten Bausparkassen" in "Privates Bausparwesen 1955" Seite 60 ff

2) Culp, a. a. O., Seite 60 ff

3) Culp, a. a. O., Seite 60 ff

lehnen, die sekundäre Bausparquote bzw. deren Faktoren zur Grundlage für Rückschlüsse auf das langfristig verfügbare - bzw. für langfristig verfügbar gehaltene - Einkommen zu machen. Die Gründe sind folgende:

- 1) Das Bausparen ist in vielen Fällen nicht die einzige Form des Sparens, sondern vielfach wird in weiten Kreisen daneben besonders das Sparbuchsparen gepflegt.
- 2) Viele Bausparerfamilien besparen nicht nur einen sondern mehrere Bausparverträge. Der Grund dafür ist vielfach darin zu suchen, dass die über 18-jährigen Kinder und sonstige Familienangehörige für ihre Sparleistungen auf ein eigenes Bausparkonto auch die Wohnungsbauprämie oder die Steuerbegünstigung in Anspruch nehmen können.
- 3) Vielfach wird die Höhe der Bausparbeiträge von den Möglichkeiten der Steuerersparnis bzw. der Wohnungsbauprämie bestimmt. Leistungen über die zur Erreichung der höchsten Wohnungsbauprämie bzw. der optimalen oder maximalen Steuerersparnis notwendigen hinaus werden vielfach nicht erbracht, obwohl sie oftmals möglich wären.
- 4) Die Sparwilligkeit ist vielfach nicht abhängig von der Einkommenshöhe.

Um nun die sekundäre Bausparquote zu bekommen, müssen das Sparaufkommen und die Sparverpflichtung (das Spar-Soll) eines Jahres¹⁾ ermittelt werden. Das Sparaufkommen muss zunächst "bereinigt", d. h., es müssen abgezogen werden:

- a) die den Bausparern jährlich gutgeschriebenen Zinsbeträge,
- b) die gutgeschriebenen Altsparerentschädigungsgutschriften,
- c) die den Bausparern gutgeschriebenen Wohnungsbauprämien.

1) nimmt man als Vergleichszeitraum ein Jahr, so werden weitgehend saisonale Schwankungen, welche die Bewertungstichtage sowie die steuer- und prämierechtliche Begünstigung auslösen, ausgeschaltet.

Die Sparverpflichtung (das Soll-Sparaufkommen) ist gleich der Summe der vertraglich festgelegten Sparverpflichtungen der einzelnen Sparer. Diese wird in v. T.-Sätzen der Bauspar- bzw. der Vertragssumme ausgedrückt. Ausgangspunkt für die Ermittlung des Sollsparaufkommens muss also die Bausparsumme¹⁾ des noch nicht zugeteilten Bausparvertragsbestandes sein.

Angesichts der Tatsache, dass der noch nicht zugeteilte Vertragsbestand während des ganzen Jahres laufend Schwankungen unterworfen ist, ergibt sich die Frage nach der das ganze Jahr repräsentierenden Bestandsgrösse. Der nicht zugeteilte Vertragsbestand am Anfang des Jahres kann als Grösse nicht genommen werden, weil darin die neu im Laufe des Jahres hinzugekommenen Verträge - für welche die Sparverpflichtung ja mit Abschluss des Vertrages beginnt - sowie die im Laufe des Jahres zugeteilten Verträge, für welche mit der Zuteilung die Sparzeit praktisch endigt²⁾, unberücksichtigt bleiben. Nur für den Beharrungszustand - einer für theoretische Überlegungen recht nützlichen Konstruktion - gilt, dass sich diese beiden Fehler bausparsummenmässig gegenseitig aufheben. In der Praxis jedoch differieren Neuzugang und Zuteilungen sowohl in ihrer absoluten Höhe, wie zeitlich³⁾. Beim Jahresendbestand treten die o. a. Fehler in umgekehrter Weise auf.

-
- 1) Die Vertragssummen bei den sog. V-Verträgen der privaten Bausparkassen werden zweckmässigerweise auf die Bausparsumme umgerechnet.
 - 2) Theoretisch endigt die Sparzeit nach § 5/1 MB und § 3/I der Spar- und Darlehens-Bedingungen der öffentlichen Bausparkassen zwar erst im Zeitpunkt der Fälligkeit des ersten Tilgungsbeitrages, doch kann man diese Bestimmung als unrealistisch ansehen, da der Bausparer meist seine Sparzahlungen nach der Zuteilung einstellt.
 - 3) Die meisten Neuabschlüsse erfolgen stets am Jahresende, die höchsten Zuteilungen jedoch meist im Frühjahr bzw. im 1. Vierteljahr.

Zu befriedigend exakten Ergebnissen kommt man, wenn man das arithmetische Mittel aus dem nicht zugeteilten Jahresanfangs- und den zwölf Monatsendbeständen zugrunde legt. Der Durchschnittsbestand wird mit dem in den Bausparbedingungen der betr. Bausparkasse angegebenen Sparsatz multipliziert und ergibt die Sparverpflichtung sämtlicher Bausparer des betreffenden Instituts.

Die o. a. Methode zur Ermittlung der sekundären Bausparquote und damit der sog. Bausparintensität ist hinreichend exakt, um der einzelnen Bausparkasse wesentliche Fragen ausreichend zu beantworten.

Im Rahmen dieser Arbeit, die nur die Gesamtentwicklung des Bausparens darstellen soll, ist es ausreichend, wenn wir eine sog. "unbereinigte" sekundäre Bausparquote als Bausparintensitätsziffer ermitteln:

Wir setzen hierbei den Durchschnittsvertragsbestand an nicht zugeteilten Verträgen während des Vergleichsjahres ins Verhältnis zum gesamten Sparaufkommen (Ansparraten + Sonderleistungen + gutgeschriebene Zinsen + verrechnete Wohnungsbauprämien). Diese Methode hat den Vorteil, dass auch die Soforteinlagetarife mit erfasst werden können, für welche ja eine vertragliche Sparpflicht in bestimmter Höhe meist nicht existiert und dass die Sparleistungen bei allen Bausparkassen vergleichbar gemacht werden, was bei o. a. Verfahren der Ermittlung der Bausparintensität nicht genau möglich ist, da bei den privaten Bausparkassen verschiedene v. T.-Sätze der Bausparsumme als monatliche Sparleistungen gefordert werden. Dem Einwand, dass bei der sog. "unbereinigten" Bausparintensitätsziffer dem tatsächlichen Sparaufkommen kein Mindestsparsatz (Sollaufkommen) als Vergleichsmaßstab gegenübergestellt wird, kann damit begegnet werden, dass der Bausparer ja nicht schuldrechtlich an die Leistung seiner Mindestsparrate gebunden ist und deshalb von einem Mindestsparaufkommen (Sollaufkommen) der Bausparkassen eigentlich nicht gesprochen werden kann.

Als Durchschnittvertragsbestand an nicht zugeteilten Bausparverträgen während eines Jahres wird im folgenden das arithmetische Mittel aus Jahresanfangs- und Jahresendbestand angenommen. Die Ungenauigkeiten, die hierbei entstehen, beruhen darauf, dass der Abschluss von Bausparverträgen am Jahresende besonders stark ist, während die Berechnung des Jahresdurchschnittsbestandes an nicht zugeteilten Bausparverträgen aus Jahresanfangs- und Jahresendbestand nur dann genau stimmt, wenn die Neuabschlüsse von Bausparverträgen und die Beendigungen der Spartätigkeit mit der Zuteilung sich gleichmässig über das gesamte Jahr verteilen. Der Jahresdurchschnittsbestand an nicht zugeteilten Bausparverträgen wird in den folgenden Zahlenangaben also stets etwas - jedoch nur unbeachtlich - zu gross sein.

In der folgenden Tabelle sind die unbereinigten sekundären Bausparquoten in v. H. der Bausparsumme für die einzelnen Bausparkassen angegeben:

Tab. 15/I

Die unbereinigten " sekundären Bausparquoten "

(Teil I):

Private Bausparkassen

	1949	1951	1953	1955
	Spar- quote	Spar- quote	Spar- quote	Spar- quote
GDF	837.731	...	1.096.920	7,7
B	...	...	84.166	...
BDV	179.031	...	270.799	13,4
B	...	...	37.146	...
LEONBERGER	...	...	417.903	4,65
B	...	...	19.488	...
BHW	126.566	0,94	151.718	3,9
B	1.196	...	5.912	...
BADENIA	71.655	7,0	...	...
B	5.002	...	9.021	...
MAINZ	148.150	...	223.096	7,95
B	7.908	5,3	17.709	...
NEUE HEIMSTAT	...	...	...	...
B	...	...	36.884	41,3
DBS	81.414	5,65	133.119	8,0
B	4.607	...	10.666	...

(Fortsetzung auf Seite 119)

Tab. 15/II

Die unbereinigten " sekundären Bausparquoten "

Private Bausparkassen

(Teil II):

	1949	1951	1953	1955
	Spar- quote	Spar- quote	Spar- quote	Spar- quote
EBN	A 134.500 B 1.979	102.550 5.222	104.216 11.817	170.483 23.161
HEIMBAU	A 78.186 B 2.065	86.955 5.659	97.203 7.204	115.085 12.738
DBG	A 23.361 B 116	30.152 2.134	53.035 5.686	131.224 17.953
VEREINIGTE	A ... B ...	... ...	... ...	69.252 12.692
DEUTSCHE UNION	A 78.008 B 1.339	57.272 2.597	59.233 4.198	66.077 5.638
SÜDKREDIT	A 68.237 B 2.132	66.881 2.384	66.543 3.822	... ...
AACHENER	A 59.393 B 1.457	50.145 1.737	44.897 1.627	43.084 2.685
MITTELST.-HILFE	A ... B ...	... ...	... ...	25.585 2.610

A = Durchschnittlicher Bausparvertragsbestand während des betr. Jahres (Bauspar-
summe in Tsd. DM)

B = Sparleistungen der Bausparer (ohne Tilgungsleistungen) in Tsd. DM.

Tab. 15/III

Die unbereinigten "sekundären Bausparquoten."
(Teil III):

Öffentliche Bausparkassen

	1949	1951	1953	1955	
	Spar- quote	Spar- quote	Spar- quote	Spar- quote	
STUTTGART	...	411.700	679.311	1.356.925	13,1
B	...	37.484	105.893	179.620	
MÜNCHEN	...	159.500	368.908	849.239	13,3
B	...	...	54.359	112.938	
FRANKFURT	...	128.600	288.178	568.620	16,6
B	...	...	60.554	94.421	
DÜSSELDORF	...	133.500	265.624	500.604	16,6
B	...	...	47.270	83.219	
KARLSRUHE	...	197.004	204.250	362.298	14,9
B	...	...	20.821	53.995	
HANNOVER	...	61.000	212.748	394.825	16,1
B	...	...	36.152	63.572	
MÜNSTER	...	174.500	210.850	347.870	15,3
B	...	...	25.074	53.145	

(Fortsetzung auf Seite 121)

Tab. 15/IV

Die unbereinigten " sekundären Bausparquoten "

(Teil IV):

Öffentliche Bausparkassen

	1949	1951	1953	1955
	Spar- quote	Spar- quote	Spar- quote	Spar- quote
KIEL	A ...	24.700	86.822	197.425
	B ...	...	18.277	29.984
BREMEN	A ...	54.800	68.774	103.849
	B ...	...	7.959	19.949
HAMBURG	A ...	37.500	55.410	130.651
	B ...	...	8.207	22.634
BRAUNSCHWEIG	A ...	19.050	33.629	72.836
	B ...	...	5.249	12.824
OLDENBURG-	A ...	...	40.521	63.207
BREMEN	B ...	...	8.008	7.783
BERLIN	A ...	...	12.062	40.387
	B ...	...	4.881	7.002
ALLE ÖFFENTLICHEN A	...	1.405.400	2.489.583	4.988.790
BSK ZUSAMMEN: B	...	...	402.704	739.086
=====				

A = Durchschnittlicher Bausparvertragsbestand während des betr. Jahres (Bausparsumme in Tsd DM).

B = Sparleistungen der Bausparer (ohne Tilgungsleistungen) in Tsd DM.

In der ersten Zeit nach der Währungsreform (im Jahre II/1948 und 1949) wurden noch nicht einmal die vertraglichen Mindestsparleistungen erbracht. Die Gründe dafür werden vor allem darin zu suchen sein, dass der grösste Teil des Vertragsbestandes der Bausparkassen anfangs noch auf RM oder Altverträge entfiel, deren Sparer anfangs weder über die erforderliche Sparwilligkeit (gerade die Sparer waren ja durch die Währungsreform am meisten geschädigt worden) noch über die Sparfähigkeit verfügten. Sowohl Sparwilligkeit als auch Sparfähigkeit wuchsen jedoch erstaunlich schnell an. Das Interesse an der Verbesserung der Wohnverhältnisse trat gegenüber der Versorgung mit anderen Konsumgütern wieder mehr in den Vordergrund. Es wurden verstärkt neue Bausparverträge abgeschlossen und viele der nicht mehr sparwilligen oder sparfähigen "Altsparer" veräußerten ihre Bausparverträge, die durch ihr hohes Alter bei den Zuteilungen rasch zum Zuge kamen und deshalb gern erworben wurden.

Daneben hatten die "Altsparer" ja auch die Möglichkeit der Vertragskündigung¹⁾, von der vielfach Gebrauch gemacht wurde.

Das Jahr 1951 brachte als Auswirkung der sogenannten "Korea-krise" eine leichte Abnahme der Sparintensität. Diese Abnahme war jedoch relativ unbedeutend. In den Jahren 1952, 1953 und 1954 stieg die Sparintensität wieder stark an. Dies hatte seinen Grund in dem weitgehenden Wegfall der bisherigen Sparhemmnisse (Nachholbedarf, kein Vertrauen in die Währung, Kriegsgefahr) und in der allmählich immer breiteren Kreisen der Bevölkerung mehr bekannt werdenden Steuer- und Prämienbegünstigung des Bausparens. Das Jahr 1954 brachte den bis-

1) hierüber siehe Seite 128 ff

herigen Höhepunkt der Sparintensität, weil die sog. "grosse Steuerreform" wesentliche Steuer- und Prämienbestimmungen änderte und viele Bausparer Ende des Jahres 1954 sehr grosse Sondersparzahlungen leisteten, um die alten Vergünstigungen so weitgehend als möglich noch einmal auszunutzen.

Bei einer Gegenüberstellung der Bausparintensitätsziffern der beiden Institutsgruppen - der privaten und der öffentlichen Bausparkassen - sehen wir, dass die Zahlen für die öffentlichen Bausparkassen für alle Jahre höher waren als die entsprechenden Zahlen für die privaten Bausparkassen. Der Grund wird nur teilweise in der verschiedenartigen Zusammensetzung der Bausparerschaft zu suchen sein. Weitere wesentliche Gründe dürften vielmehr sein:

1. die Tatsache, dass - zumindest während der ersten Jahre nach der Währungsreform - die Zahl der "inaktiven", d. h., der nicht besparten Konten bei den privaten Bausparkassen höher war als bei den öffentlichen und
2. dass bei den meisten öffentlichen Bausparkassen das Sparen auf Soforteinlagetarifkonten (Tarif II der öffentlichen Bausparkassen) mehr gepflegt wurde als bei den privaten Bausparkassen, bei welchen diese Art der Ansparung ja nur bei sechs Bausparkassen (bei dreien davon nur vorübergehend) möglich war.

Es wäre noch sehr interessant, die Sparintensität bei den verschiedenen Sparergruppen zu ermitteln, z. B. die Bausparintensität bei den Wohnungsbauprämien-Bausparern im Vergleich zu der der Bausparer, welche die Einzahlungen bei einer Bausparkasse als Sonderausgaben geltend machen. Ganz allgemein kann wohl angenommen werden, dass die Sparintensität bei dem Sparer, der die Bauspar-Sparleistungen als Sonderausgaben mit Wirkung für die ESt geltend macht, höher sein wird, weil für ihn der Rahmen, in dem er ein-

kommensteuerlich profitieren kann, wesentlich weiter gesteckt ist und sich dieser Rahmen ausserdem mit der Anzahl der Kinder unter 18 Jahren erweitert, während er sich bei der Prämienbegünstigung mit der Anzahl der Kinder verengt (geringere Zahlungen werden nötig, um die Höchstprämie zu erhalten). Der Prämienbausparer wird wohl meist nicht wesentlich mehr sparen und selten auch können, als erforderlich ist, um die Höchstprämie zu erhalten. Da er im allgemeinen den Schichten mit niedrigerem Einkommen angehört, die meist willens sind, eine längere Sparzeit in Kauf zu nehmen, wird wohl auch in vielen Fällen die Bausparsumme den Sparleistungen und der geplanten Sparzeit angepasst sein. Es werden also die Bausparsummen der Bausparverträge derjenigen Bausparer, die die Sparleistungen als Sonderausgaben geltend machen, also auch schon deshalb nicht so sehr viel höher sein, weil diese Kreise vielfach die Zuteilung wesentlich schneller erreichen wollen.

Das o. a. über die Sparintensität bei Prämien-Bausparern und "Steuersparern" lässt sich analog anwenden auf die Berufsschichtung der Bausparer: Das Gros der Arbeiter, Angestellten und Beamten ist wohl den Prämien-Bausparern zuzurechnen, während die Gewerbetreibenden und Freiberuflichen den Hauptteil der "Steuersparer" stellen.

Über die hier errechneten sekundären Jahres-Bausparquoten hinaus wären die Bausparquoten für die einzelnen Monate oder Vierteljahre noch von Interesse, denn aus ihnen könnte man allerhand über die Spargewohnheiten der Bausparerschaft, den Einfluss von Bewertungsstichtagen etc. erkennen.

Zusammenfassend kann man wohl sagen, dass Untersuchungen über die Bausparintensität geeignet sein können, den Bausparkassen als ein Mittel der Marktforschung zu dienen, welches sich in dem allmählich immer härter werdenden Kampf um den Bausparer bzw. dessen Leistung, die Sparzahlung, als recht nützlich erweisen dürfte.

V. Die Gebühren während der Sparzeit

1. Allgemeine Gebühr (Unkostenbeitrag)

Die Bausparkassen erheben während der gesamten Vertragszeit vom Bausparer eine jährliche Gebühr von DM 3,-- als Unkostenbeitrag.

Da diese Gebühr in gleicher Höhe für jeden geführten Vertrag (ausgenommen Ostkonten)¹⁾ erhoben wird, belastet sie den Vertrag mit niedriger Bausparsumme relativ stärker, als den mit einer hohen Bausparsumme. Das ist jedoch damit zu rechtfertigen, dass der Bausparvertrag mit niedriger Bauspar- bzw. Vertragssumme meist die gleichen Kosten verursacht, wie derjenige mit hoher Bausparsumme. Die Gebühr wird alljährlich dadurch erhoben, dass das Konto des Bausparers mit DM 3,-- belastet wird. Durch diese Art der Erhebung kommt dem Bausparer die Belastung meist gar nicht zum Bewusstsein. Meist macht die Gebühr ja auch nur einen kleinen Bruchteil der gutgeschriebenen Zinsen (bei Guthabenkonten) bzw. der Debetzinsen (bei Darlehenskonten) aus. Als sichtbare Gegenleistung erhält der Bausparer die Hauszeitschrift der betreffenden Bausparkasse (meist sechsmal jährlich), die den Bausparer über alles Wissenswerte - über Baubetriebs-, Architektur-, Kapitaldienst-, etc.-Fragen - unterrichtet, ihm aber auch Vorschläge für die Wohnungseinrichtung, Gartengestaltung etc. macht. Diese Zeitschriften sind geeignet, den Bausparer auf alle Schwierigkeiten, die ja nun einmal bei jedem Hausbau in vielfältiger Weise auftreten, hinzuweisen, ihn zu Bau- und Wohnkultur zu erziehen und ihm das Wohnen im Eigenheim als besonders erstrebenswert erscheinen zu lassen. Diese Zeitschriften, die man alle als in jeder Hinsicht gut be-

1) Ostkonten sind die nach dem Kriege unbespart gebliebenen Bausparkonten von Bausparern, die ihren Wohnsitz in den von Ostblockstaaten besetzten Teilen Deutschlands haben.

zeichnen kann, sind also auch ein Erziehungsmittel, mit dessen Hilfe der Bausparer vom Mieter zum Eigentümer um-
erzogen wird, was natürlich nicht nur betriebswirtschaft-
liche Auswirkungen für die Bausparkassen, sondern auch
ganz allgemein sozialpolitisch erwünschte Folgen hat. Si-
cherlich haben die Hauszeitschriften der Bausparkassen
schon manchen zum echten Bausparer gemacht, der bei Ab-
schluss des Bausparvertrages nur den Vorteil der Steuer-
ersparnis oder der Prämien-erlangung im Auge hatte.

2. Die Gebühr für die Bearbeitung des Prämienantrages

Für die Bearbeitung des Wohnungsbauprämienantrages, wel-
cher bei der Bausparkasse gestellt werden muss, von die-
ser geprüft und an das zuständige Finanzamt weitergelei-
tet wird, wird der Bausparer mit DM 2,-- belastet. Einhe-
bung dieser Gebühr erfolgt durch Belastung des Bausparkon-
tos.

Diese DM 2,-- dürften bei genügend grossem Vertragsbestand
und rationalisierter Bearbeitung der Prämienanträge aus-
reichen, um die Kosten der Bearbeitung, die der Bauspar-
kasse entstehen, zu decken.

3. Die Kündigungsgebühr

Die Bausparkassen haben auch die Möglichkeit, eine Kündi-
gungsgebühr zu erheben. Diese soll 2 v. H. des gekündigten
Bausparguthabens nicht überschreiten. Während in der ersten
Zeit nach der Währungsreform die meisten Bausparkassen eine
Kündigungsgebühr erhoben, sind nunmehr alle Bausparkassen
davon abgegangen, diese Gebühr zu erheben.

VI. Die Kündigung¹⁾

Das Vertragsverhältnis zwischen Bausparer und Bausparkasse ist ein sehr langfristiges, und es dauert, sofern der Bausparer stets nur die vertraglich ausbedungenen Mindestleistungen erbringt, ca. 18 Jahre. Wegen dieser Langfristigkeit spielt das Kündigungsrecht hier eine besondere Rolle. Die MB der privaten Bausparkassen und die "Allgemeinen Spar- und Darlehensbedingungen" der öffentlichen Bausparkassen, die ja im grossen und ganzen in ihrem Inhalt ziemlich genau übereinstimmen, befassen sich deshalb recht eingehend mit dem Thema Kündigung.

Das Kündigungsrecht der Bausparkasse beschränkt sich während der Sparzeit auf den Fall, dass der Bausparer seine vertraglich ausbedungenen Sparleistungen - trotz Mahnung - nicht erbringt. Von ihrem Mahn- und Kündigungsrecht wird die einzelne Bausparkasse jedoch nur relativ selten Gebrauch machen, nämlich nur in solchen Fällen, in denen es sich um Konten mit kleinsten Guthaben handelt, deren Führung einen unverhältnismässig hohen Verwaltungsaufwand erfordert, während auf der anderen Seite die positive, wartezeitverkürzende Wirkung der auf solchen Konten angesammelten Sparbeträge relativ unbedeutend ist.

Während es also meist relativ selten ist, dass die Bausparkasse ein Sparguthaben kündigt, kommt es im allgemeinen häufiger vor, dass ein Bausparer an der baldigstmöglichen Liquidierung seines Bausparguthabens interessiert ist. Dies wird dann der Fall sein, wenn der Bausparer infolge von Veränderungen in seinen persönlichen Verhältnissen oder aus anderen Gründen das Bausparverhältnis nicht mehr weiter aufrechterhalten kann oder will. Er kann dann den Bauspar-

1) vergl. Artikel "Kündigung" in der Zeitschrift "glücklich wohnen", Jahrg. 1957 Heft 1, Seite 24 f

vertrag ohne Einhaltung einer Frist kündigen und hat vom Zeitpunkt der Kündigung an keine Bausparbeiträge mehr zu entrichten.

Will der Bausparer den Bausparvertrag zwar nicht ganz auflösen sondern ihn mit niedrigerer Bausparsumme weiterführen, so kann er " Herabsetzung", d. h. Verkleinerung der Bausparsumme, verlangen. Diese Herabsetzung kommt einer Teilkündigung gleich. Dies kommt auch in der Durchführung derselben zum Ausdruck, bei welcher der bisherige Vertrag geteilt wird, wobei der eine Vertragsteil als gekündigt gilt.

Durch die Kündigung (sei sie von der Bausparkasse oder vom Bausparer ausgesprochen worden) wird das Sparguthaben des Bausparers zur Rückzahlung fällig. Da jedoch sämtliche Sparzahlungen der Bausparer in den Zuteilungsstock fliessen und als - im Regelfall - unkündbare Tilgungsdarlehen ausgeliehen werden, sehen die Spar- und Darlehensbedingungen (bzw. die MB) für den Fall der Kündigung grundsätzlich die Rückzahlung in Form einer Rente vor, die in ihrer Laufzeit den von der Bausparkasse ausgeliehenen Tilgungsdarlehen angeglichen ist. Um hier jedoch den kündigenden Bausparer zu schützen, schreiben die o. a. Bedingungen vor, dass die kündigenden Bausparer nach Möglichkeit in einer Summe zu befriedigen sind. Zu diesem Zweck hat die einzelne Bausparkasse bis zu 25 v. H. des Aufkommens an Spar- und Tilgungsleistungen zu verwenden. Erst wenn dieser Betrag nicht zur sofortigen Befriedigung der kündigenden Bausparer ausreichen sollte, kann eine Verrentung vorgenommen werden.

Die Kündigungen von nicht zugeteilten Bausparverträgen und ihre Grössenordnung im Verhältnis zum Jahreszugang zeigt die folgende Tabelle:

Tab. 16/I

Kündigungen von nicht zugeteilten Bausparverträgen
(Teil I):

Private Bausparkassen:

		1949		1951		1953		1955	
		abs.	v.H. ¹⁾	abs.	v.H. ¹⁾	abs.	v.H. ¹⁾	abs.	v.H. ¹⁾
GDF	A	17.786	60,0	9.173	28,0	8.953	16,0	10.338	11,5
	B	174.623	70,0	83.352	24,0	96.902	14,0	153.086	12,0
BDV	A	1.776	42,0	1.701	26,0	814	3,7	1.594	4,4
	B	19.479	44,0	20.294	17,0	13.716	3,4	28.067	5,1
LEONBERGER	A	...	...	4.716	62,0	5.394	37,0	2.320	9,9
	B	...	...	40.737	66,0	42.870	26,0	24.955	7,5
BHW	A	1.155	35,0	2.065	63,0	442	4,2	995	5,7
	B	9.811	36,0	16.465	49,0	5.384	4,0	14.521	6,1
BADENIA	A	2.267	72,0	1.439	44,0	1.564	31,0	555	5,4
	B	21.200	96,0	11.400	30,0	15.344	24,0	11.146	7,5
MAINZ	A	4.075	287,0	1.289	74,0	1.102	62,0	2.126	25,0
	B	26.571	190,0	21.736	56,0	23.044	101,0	26.636	28,0
NEUE HEIMSTATT	A	...	...	...	...	11	3,0	52	3,8
	B	...	...	...	...	84	0,3	1.521	2,2
DBS	A	1.958	63,0	522	23,0	475	12,0	641	12,0
	B	17.561	65,0	4.859	19,0	4.402	10,0	7.914	12,0

(Fortsetzung auf Seite 130)

Tab. 16/II

Kündigungen von nicht zugeteilten Bausparverträgen
(Teil II):

Private Bausparkassen

	1949		1951		1953		1955	
	abs.	v.H. 1)	abs.	v.H. 1)	abs.	v.H. 1)	abs.	v.H. 1)
EBN 2)	A 5.403	207,0	4.716	214,0	485	13,0	885	20,0
	B 51.600	318,0	26.200	181,0	4.235	13,0	8.052	14,0
HEIMBAU	A 769	59,0	429	44,0	687	41,0	824	44,0
	B 4.980	53,0	3.914	26,0	7.650	33,0	10.165	27,0
DBG	A 728	195,0	583	41,0	462	14,0	1.176	21,0
	B 7.581	340,0	4.449	37,0	4.358	12,0	13.245	18,0
VEREINIGTE	A ...	...	...	...	...	...	385	22,0
	B ...	...	...	...	...	...	4.119	13,0
DEUTSCHE UNION	A 1.720	283,0	1.144	166,0	909	70,0	724	56,0
	B 14.650	321,0	9.112	136,0	8.131	52,0	8.392	43,0
SÜDKREDIT	A 1.684	123,0	779	110,0	1.776	151,0	...	...
	B 13.223	116,0	7.804	85,0	15.564	118,0	...	...
AACHENER	A 683	94,0	648	220,0	374	119,0	403	71,0
	B 9.240	136,0	6.892	205,0	4.287	99,0	4.317	60,0
MITTELST.-HILFE	A ...	...	...	...	...	...	43	6,1
	B ...	...	...	...	...	...	500	4,8

A = Anzahl der gekündigten Bausparverträge

B = Bausparsumme der gekündigten Bausparverträge (in Tsd DM)

X) 1) v.H. des Neuzuganges an Bausparverträgen, bzw. Bausparsummen des betr. Jahres
(incl. Vertragserhöhungen und Wiederherstellungen von Verträgen).

2) Für das Jahr 1953 Zahlen des Gesamtbestandes (also Kündigungen von nicht zugeteilten + zugeteilten Bausparverträgen).

Tab. 16/III

Kündigungen von nicht zugeteilten Bausparverträgen

(Teil III):

Öffentliche Bausparkassen

		1949		1951		1953		1955	
		abs.	v.H. 3)	abs.	v.H. 3)	abs.	v.H. 3)	abs.	v.H. 3)
STUTTGART 1)	A	1.006	15,0	2.135	24,0	810	2,6	172	0,33
	B	10.565	13,0	20.995	21,0	9.913	3,0	3.528	0,68
MÜNCHEN 2)	A	2.233	30,0	2.998	58,0	1.950	13,0	2.009	8,00
	B	21.654	35,0	22.788	31,0	19.759	8,4	33.107	9,00

A = Anzahl der gekündigten Bausparverträge

B = Bausparsumme der gekündigten Bausparverträge in Tsd DM.

1) Für die Jahre 1949 und 1951 Kündigungen + Nichteinlösungen

2) Kündigungen + Nichteinlösungen

3) v.H. des Neuzuganges an Bausparverträgen bzw. Bausparsummen des betr. Jahres.

Zahlen über Vertragsauflösungen aufgrund von Bausparvertragskündigungen bei den öffentlichen Bausparkassen liegen nur für die beiden größten öffentlichen Bausparkassen, nämlich die Öffentliche Bausparkasse Würtemberg, Stuttgart und die Bayerische Landesbausparkasse, München, vor. Die Verschiedenheit der Berichterstattung der beiden Institutsgruppen der privaten und der öffentlichen Bausparkassen macht es in diesem Punkte unmöglich, exakte Vergleiche zu ziehen. Die ausgewiesenen Zahlen geben aber trotzdem einen Überblick über das Ausmaß der Kündigungen bei den berichtenden Instituten.

Die o. a. Zahlen zeigen, dass der Abgang vom Vertragsbestand durch Kündigungen und Herabsetzungen in der ersten Zeit nach der Währungsreform recht erheblich war. Bei einigen privaten Bausparkassen machte der Abgang durch Kündigung zeitweilig ein Mehrfaches des Neuzuganges an Bausparverträgen und Bausparsummen aus.

Während es sich bei den Kündigungen in den Jahren 1948/49 fast ausschliesslich um Kündigungen sogenannter Altverträge, d. h., Bausparverträge, welche noch vor der Währungsreform abgeschlossen worden waren und deren Inhaber nach der Währungsreform nicht mehr willens oder fähig waren, die Spartätigkeit fortzusetzen, handelt, sind in den Abgängen durch Kündigung im Jahre 1951 auch schon Bausparverträge dabei, welche nach dem 20. Juni 1948 abgeschlossen worden waren. Der Umfang der Kündigungen von "Neuverträgen" dürfte jedoch selbst im Jahre 1951, dem Jahre der sogenannten "Koreakrise", verhältnismässig gering gewesen sein. Dies lässt sich aus der Tatsache schliessen, dass der Abgang durch Kündigung an T-Verträgen bei denjenigen Bausparkassen, die diese Art von Verträgen erst nach der Währungsreform eingeführt hatten, in allen Jahren wesentlich geringer war, als bei den V-Verträgen, die schon vorher geführt wurden.

Die bei einigen Bausparkassen in den Jahren 1953 und 1955 auffallend hohen Abgänge aufgrund von Kündigungen sind auf sogenannte "Bestandsbereinigungen" zurückzuführen, die diese Bausparkassen durchführten. Dabei wurden solche Bausparverträge von den Bausparkassen gekündigt, die Bagatellguthaben aufwiesen und schon längere Zeit nicht mehr bespart worden waren, so dass die Führung dieser Konten (im Vergleich zu ihrem Ertrag) übermässig hohe Aufwendungen erforderte.

Eine Gegenüberstellung der Zahlen der privaten und der öffentlichen Bausparkassen kann nur insoweit erfolgen, als sie hinsichtlich der öffentlichen BSK die Öffentliche Bausparkasse Württemberg und die Bayerische Landesbausparkasse betrifft und auch hier nur unter Vorbehalten¹⁾.

1) siehe bes. die Fussnoten 1) und 2) auf Seite 131

Trotzdem lässt sich hieraus erkennen, dass der Abgang von Bausparverträgen durch Kündigung bei den öffentlichen Bausparkassen in den vergangenen Jahren seit der Währungsreform geringer war als bei den privaten.

Die Gründe hierfür dürften liegen in:

1. der anders gearteten Sparerzusammensetzung, die unterschiedliche Sparwilligkeit und Sparfähigkeit der gesamten Bausparerschaft zur Folge hat,
2. der besseren Auslese der Bausparer durch die öffentlichen Bausparkassen.

Die Bedeutung der Kündigungen für die Bausparkasse richtet sich danach, ob es sich bei den Bausparverträgen um solche mit geringem Guthaben, die noch dazu vielleicht wenig oder gar nicht bespart werden, oder ob es sich um solche mit hohem Sparguthaben handelt. An ersteren hat die Bausparkasse sowieso kein grosses Interesse und nimmt u. U. von sich aus Kündigungen solcher Bausparverträge vor.

Die Höhe der aufgrund von Vertragskündigungen ausgezahlten Beträge auf noch nicht zugeteilte Verträge und ihr v. H.-Satz am jeweiligen Spar- und Tilgungsaufkommen der einzelnen Jahre, sowie die durchschnittlichen Guthaben der nicht zugeteilten Verträge, die aufgrund von Kündigungen ausbezahlt wurden und der v. H.-Satz dieser Durchschnittsguthaben vom Guthaben aller noch nicht zugeteilten Bausparverträge bei den privaten Bausparkassen¹⁾ zeigen folgende Tabellen:

1) Über die Rückzahlung von Guthaben aufgrund von Kündigungen bei den öffentlichen Bausparkassen geht aus den Berichterstattungen dieser Institute nichts hervor.

Tab. 17

Aufgrund von Kündigungen ausbezahlte Beträge auf noch nicht zugeteilte Bausparverträge und deren Höhe in v.H. des Spar- und Tilgungsaufkommens:

		1949	1951	1953	1955
GdF	abs.	5.148	9.929	10.339	16.777
	v.H.	14,0	11,0	3,6	4,0
BDV	abs.	...	1.152	563	1.360
	v.H.	...	3,0	0,46	0,7
Leonberger	abs.	...	2.825	1.667	2.884
	v.H.	...	13,0	3,2	2,8
BHW	abs.	125	484	262	812
	v.H.	9,5	7,0	1,1	1,3
Badenia	abs.	726	716	1.361	411
	v.H.	14,0	6,6	8,6	0,9
Mainz	abs.	41	85	1.158	4.356
	v.H.	0,5	0,4	7,8	21,0
Neue Heimst.	abs.	...	...	24	316
	v.H.	...	...	0,15	1,4
DBS	abs.	996	232	759	837
	v.H.	21,0	3,4	6,3	3,9
EBN	abs.	528	431	122	154
	v.H.	11,0	7,7	0,97	0,6
Heimbau	abs.	50	132	898	886
	v.H.	2,3	2,2	10,5	6,4
DBG	abs.	29	86	118	537
	v.H.	25,0	3,9	1,9	2,8
Vereinigte	abs.	...	...	...	706
	v.H.	...	...	...	5,6
Deutsche U.	abs.	220	362	717	631
	v.H.	15,0	13,0	15,0	9,6
Südkredit	abs.	356	224	380	...
	v.H.	16,0	7,8	7,8	...
Aachener	abs.	65	106	317	410
	v.H.	4,3	5,7	16,0	11,5
Mittelst.Hi.	abs.	...	...	...	52
	v.H.	...	...	...	1,8

Tab. 18

Die durchschnittlichen Guthaben, die aufgrund von Kündigungen den Sparern ausgezahlt wurden:

Private Bausparkassen:

in DM

		1949	1951	1953	1955
GdF	abs. 1) 289	1.085	1.155	1.620	
	v.H. 48, 3	88,0	58,0	60	
BdV	abs. ...	680	690	850	
	v.H. ...	36	21,7	26,8	
Leonberger	abs. ...	600	310	1.245	
	v.H. ...	63,2	19	54,3	
BHW	abs. 108	183	593	817	
	v.H. 58	55	65	52,3	
Badenia	abs. 320	500	870	740	
	v.H. 46	25,1	47	29,7	
Mainz	abs. 10	66	1.050	2.060	
	v.H. 1,24	1,66	21,1	7,9	
Neue Heimst.	abs. ...	...	2.180	6.080	
	v.H. ...	...	7,0	38,8	
DBS	abs. 509	445	1.598	1.300	
	v.H. 95	40,4	103	60,2	
EBN	abs. 93	91	...	174	
	v.H. 22,1	9,3	...	8,2	
Heimbau	abs. 64	308	1.305	1.075	
	v.H. 16,2	26,5	87,5	45	
DBG	abs. 40	148	255	457	
	v.H. 12,1	15,5	19,3	21,6	
Vereinigte	abs. ...	...	...	1.830	
	v.H. ...	...	...	59,5	
Dt.Union	abs. 128	316	790	870	
	v.H. 32,1	37,2	58,3	47,3	
Südkredit	abs. 211	288	214	...	
	v.H. 48,8	29,3	13,9	...	
Aachener	abs. 95	164	850	1.020	
	v.H. 17,2	13,5	53,4	60,5	
Mittelst.Hi.	abs. ...	...	...	1.210	
	v.H. ...	...	...	60,7	

1) v.H. des Durchschnittsguthabens aller noch nicht zugeteilten Bausparverträge der betreffenden Kasse.

Es ist möglich, dass einige Zahlen dadurch etwas inkorrekt sind, dass bei einigen Bausparkassen das gekündigte Guthaben des Sparers erst nach einer gewissen "Karenzzeit" ausgezahlt wird, während in den obigen Tabellen die Zahl der Kündigungen den aufgrund von Kündigungen ausgezahlten Beträgen gegenübergestellt wurde.

Der für die Auszahlung von gekündigten Sparguthaben erforderliche Anteil am gesamten Spar- und Tilgungsaufkommen nahm bei den meisten privaten Bausparkassen während der Jahre nach 1948 laufend ab, wenn auch die absoluten Zahlen durchweg anstiegen. Nur in einem Falle wurden die 25 v. H. des Spar- und Tilgungsaufkommens, die für Sofortauszahlungen zu verwenden sind, voll in Anspruch genommen¹⁾.

Die zweite Tabelle zeigt uns die durchschnittlichen Guthaben der gekündigten, noch nicht zugeteilten Bausparverträge. Diese waren alle - bis auf eine Ausnahme - wesentlich geringer als die durchschnittlichen Guthaben der gesamten nicht zugeteilten Bausparverträge. Vielfach handelte es sich bei den gekündigten Guthaben um Bagatellguthaben auf Klein- und Kleinstkonten, weshalb für die betreffenden Bausparkassen diese Kündigungen in den meisten Fällen nicht von grossem Nachteil waren.

1) Über die Auswirkungen der Auszahlungen aufgrund von Kündigungen auf die Zuteilungsbereitschaft einer Bausparkasse siehe auch Seite 184 ff

VII. Die Vertragsübertragung

Jeder Bausparer hat grundsätzlich die Möglichkeit, seinen Bausparvertrag auf einen Dritten zu übertragen. Eine solche Übertragung eines Bausparvertrages bedarf jedoch jedesmal der Zustimmung der betreffenden Bausparkasse. Wenn diese Zustimmung zur Übertragung auch wohl fast immer gegeben wird, und zwar hauptsächlich aus wettbewerblichen Gründen - bei der Werbung für das Bausparen wird oftmals besonders auf die Übertragungsmöglichkeit des Bausparvertrages auf einen Dritten hingewiesen - so darf man das doch nicht als eine Selbstverständlichkeit betrachten. Wenn sich rein äußerlich auch nicht viel ändert, so ist die Vertragsübertragung für die Bausparkasse doch von einiger Bedeutung: Mit dem alten Sparer verbindet sie meist schon eine mehr oder minder lange Sparzeit, während welcher sich die Bausparkasse Gewißheit über Sparwilligkeit, Sparfähigkeit, Zahlungssitten etc., also über sehr wesentliche Tatbestände, verschaffen konnte. Der Übernehmende des Bausparvertrages ist der Bausparkasse jedoch meist unbekannt, auch wird sie den neuen Bausparer (Übernehmer) vor der Zuteilung oftmals nicht mehr als Sparer kennenlernen, denn meist streben die Übernehmer alter Bausparverträge die baldige Zuteilung des von ihnen übernommenen Vertrages an.

Es wird jedoch nicht immer so sein, dass die Bausparkasse durch die Vertragsübertragung grundsätzlich schlechter gestellt wird. Oftmals tauscht die Bausparkasse wohl einen schlechten alten Sparer - es besteht die Tendenz, dass Bausparer mit labilem Sparwillen eher bereit sind, Ihren Bausparvertrag aufzugeben, als solche, die willens sind, das gesteckte Ziel konsequent zu verfolgen - gegen einen unbekannten neuen, aber dennoch guten Darlehensnehmer ein. Trotzdem lässt sich ein gewisses Risiko für die Bausparkasse nicht abstreiten.¹⁾

1) Über die Sicherheiten der Bausparkasse für die ausgeliehenen Bauspardarlehen siehe Seite 196 ff.

Von der Möglichkeit der Vertragsübertragung wird wohl in den meisten Fällen dann Gebrauch gemacht werden, wenn der bisherige Bausparer sein Bausparguthaben gern liquidieren, den Weg der Kündigung des Bausparvertrages aber aus den verschiedensten Gründen nicht gehen will. Der Bausparvertrag wird dann ganz einfach verkauft. Es wird wohl immer Interessenten für sog. "vorgesparte" Bausparverträge geben, besonders für solche, bei denen die Zuteilung nahe heransteht. Es wird sich u. U. sogar ein Markt für solche Bausparverträge herausbilden, auf welchem Angebot und Nachfrage die preisbildenden Faktoren sind.

Die Vorteile, die der seinen Bausparvertrag verkaufende (= übertragende) Bausparer gegenüber dem Kündigenden hat, sind die folgenden:

1. Er bekommt in jedem Fall sofort das Geld für seinen Bausparvertrag (= den Kaufpreis des BSV), während er bei Kündigung des Bausparvertrages u. U. eine - in den Bedingungen mancher Bausparkassen vorgesehene - Wartefrist, oder bei Kündigungen in grösserem Ausmass sogar Rückzahlung in Rentenform in Kauf nehmen muss.
2. Der Verkäufer des Bausparvertrages hat die Möglichkeit, einen über die Höhe seines Bausparguthabens hinausgehenden Preis für seinen Bausparvertrag zu erzielen. Dieser Preis wird sich stets nach der Marktlage richten, doch kann man annehmen, dass in normalen Zeiten das aufgrund des betreffenden Bausparvertrages angesammelte Bausparguthaben gleich dem Mindestpreis sein wird.
3. Durch den Verkauf (=Übertragung) des Bausparvertrages entgeht der Bausparer auch der Nachversteuerung bzw. der Rückzahlungspflicht für die Wohnungsbau-
prämien, welche eintreten würden, wenn der Bauspar-

vertrag innerhalb der steuer- bzw. prämierechten Sperrfristen gekündigt und das Guthaben ausbezahlt worden wäre. Die Bindung an die Sperrfrist bzw. an die Verwendung zu Wohnungsbauzwecken geht im Falle der Übertragung des Bausparvertrages ganz auf den Erwerber über. Der Übertragende wird vollkommen frei von jeglichen Bindungen, die der Bausparvertrag nach sich zieht.

Über den Umfang von Vertragsübertragungen bei den privaten Bausparkassen seit der Währungsreform geben die folgenden Zahlen Aufschluss:

Tab. 19/I

Die Übertragungen von Bausparverträgen (Teil I):
Private Bausparkassen

		1949		1951		1953		1955	
		abs.	v.H. ¹⁾	abs.	v.H. ¹⁾	abs.	v.H. ¹⁾	abs.	v.H. ¹⁾
GDF	A	849	2,9	2.336	7,2	2.506	4,6	4.014	4,4
	B	8.350	3,4	21.642	6,5	25.546	3,6	48.569	3,9
BDV	A	1.163	27,9	1.756	26,7	1.614	7,3	3.893	10,6
	B	13.167	29,8	23.832	20,4	22.659	5,7	48.976	8,9
LEONBERGER	A	...	...	1.765	25,9	2.641	17,9	2.792	11,9
	B	...	...	14.963	24,2	23.658	14,6	25.522	8,0
BHW	A	29	0,87	920	27,9	913	8,5	1.526	8,75
	B	203	0,75	6.096	18,7	8.859	6,8	13.217	4,5
BADENIA	A	1.266	39,8	776	23,6	700	13,7	1.484	14,5
	B	8.400	37,8	...	...	5.666	9,5	17.365	11,6
MAINZ	A	...	...	...	...	...	...	163	2,0
	B	...	...	...	...	...	...	2.777	3,1
NEUE HEIMSTATT	A	...	...	...	...	...	...	0.000	0,0
	B	...	...	...	...	...	...	0.000	0,0
DBS	A	791	26,4	1.026	45,0	241	6,6	260	4,8
	B	6.395	24,7	7.511	30,0	2.195	5,2	2.561	3,8

(Fortsetzung auf Seite 141)

Tab. 19/II

Die Übertragungen von Bausparverträgen (Teil III):
Private Bausparkassen

	1949		1951		1953		1955	
	abs.	v.H. ¹⁾	abs.	v.H. ¹⁾	abs.	v.H. ¹⁾	abs.	v.H. ¹⁾
EBN	A 882	43,0	863	67,5	...	...	564	10,9
	B 12.038	58,0	15.147	94,0	...	...	4.974	7,5
HEIMBAU	A 1.004	77,5	2.061	210,0	544	32,8	320	18,5
	B 7.765	82,5	16.402	111,0	5.381	23,3	3.443	9,2
DBG	A 49	15,5	420	37,2	155	4,8	528	10,0
	B 368	16,7	4.579	46,0	2.067,6	6,0	6.462	9,0
VEREINIGTE	A ...	...	...	...	...	...	161	9,25
	B ...	...	...	...	...	...	2.797	8,7
DEUTSCHE UNION	A 661	109,0	904	131,0	54	4,2	103	8,0
	B 6.212	136,0	8.134	124,0	479	3,1	1.043	5,3
SÜDKREDIT	A 554	41,75	287	43,7	102	9,5	...	...
	B 5.669,7	52,0	2.642	30,7	1.211	9,3	...	...
AACHENER	A 383	59,5	181	64,0	75	25,8	39	7,0
	B 2.919	42,7	1.746	56,5	684	18,5	362	5,1
MITTELST.-HILFE	A ...	...	...	...	...	...	17	2,4
	B ...	...	...	...	...	...	235	2,24

A = Anzahl der übertragenen Bausparverträge in dem betr. Jahr

B = Bausparsumme der übertragenen Bausparverträge des betr. Jahres in Tsd DM.

X 1) v.H. des Neuabschlusses an Bausparverträgen in dem betr. Jahr.

Von den öffentlichen Bausparkassen lagen Zahlenangaben über Vertragsübertragungen nicht vor.

Tab. 20

Die "Fluktuation" der nicht zugeteilten Bausparsummen bei den privaten Bausparkassen (Übertragungen in v. H. des Durchschnittsjahresbestandes)¹⁾:

	1949	1951	1953	1955
GdF	1,0	1,97	1,46	1,48
BdV	7,3	8,8	3,9	3,9
Leonberger	...	3,6	4,7	3,04
BHW	1,6	4,0	3,5	2,5
Badenia	11,7	...	4,1	6,8
Mainz	...	...	...	1,3
Neue Heimstatt	...	...	...	0,0
DBS	7,9	7,7	1,65	1,3
EBN	9,0	14,8	...	2,9
Heimbau	9,9	18,9	5,5	3,0
DBG	1,6	15,2	3,9	4,9
Vereinigte	...	...	...	4,0
Deutsche Union	8,0	14,2	0,81	1,6
Südkredit	8,3	4,0	1,8	...
Aachener	4,9	3,5	1,5	0,84
Mittelstandshilfe	...	...	...	0,92

1) Über die Ermittlung des Jahresdurchschnittsbestandes siehe Seite 116 ff

Die absolute Zahl der Übertragungen von Bausparverträgen hat bei den grossen privaten Bausparkassen ständig zu-, bei den kleineren privaten Bausparkassen - bei welchen der Umfang der Übertragungen von nicht zugeteilten Bausparverträgen anfangs teilweise sehr hoch war - ständig abgenommen. Die Fluktuation von Bausparverträgen jedoch, d. h., der v. H.-Anteil der übertragenen nicht zugeteilten Bausparverträge am Gesamtbestand an nicht zugeteilten Bausparverträgen, hat in den Jahren seit der Währungsreform laufend abgenommen, so dass man daraus den Schluss ziehen kann, dass sich die Bausparerschaft in zunehmendem Maße aus "echten" Bausparern, d. h., aus solchen, die ihren Bausparvertrag zumindest bis zur Zuteilung durchhalten, zusammensetzt.

Zugeteilte Bausparverträge werden übertragen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Wohnhäusern, insbesondere also auch bei dem Verkauf von sog. "Vorratseigenheimen", deren Produktion durch Bauträgergesellschaften in den letzten Jahren stärker in Gang gekommen ist.

Weiterhin werden zugeteilte Bausparverträge auch von Banken und Sparkassen übertragen, die Bausparverträge abschliessen, zur Zuteilungsreife bzw. zur Zuteilung bringen und dann ihren Kunden zur Verfügung stellen.

Schliesslich werden zugeteilte Bausparverträge jedoch auch von Privaten verkauft bzw. übertragen, die entweder ihr Bauvorhaben nicht durchführen können oder von vornherein ein solches nicht planen und durch die Übertragung ihres Bausparvertrages von den steuer- und prämienrechtlichen Bindungen hinsichtlich der Verwendung der Bausparsumme frei werden und u. U. ein Agio erzielen können.

Der Umfang der Übertragungen von zugeteilten Bausparverträgen der privaten Bausparkassen im Jahre 1955¹⁾ wird durch folgende Zahlen aufgezeigt:

1) Über die Übertragung von zugeteilten Bausparverträgen wird von den privaten Bausparkassen erst seit dem Jahre 1955 - dem Jahre nach dem Inkrafttreten der neuen Rechnungslegungsvorschriften für die privaten Bausparkassen - berichtet

Tab. 21

Der Umfang von Übertragungen zugeteilter Bausparverträge bei den privaten Bausparkassen im Jahre 1955

		Übertragungen		Fluktuation	
		Zahl	Bauspar- summe	Zahl	Bauspar- summe
GdF	abs. 1) 308 v.H. 1,32	308 1,32	3.752 1,1	0,675	0,633
BdV	abs. 4.088 v.H. 32,0	4.088 32,0	49.511 22,7	15,5	10,2
LEONBERGER	abs. --- v.H. ---	---	---	0,0	0,0
BHW	abs. 362 v.H. 6,55	362 6,55	3.199 5,27	3,16	2,99
BADENIA	abs. --- v.H. ---	---	---	0,0	0,0
MAINZ	abs. --- v.H. ---	---	---	0,0	0,0
NEUE HEIMST.	abs. --- v.H. ---	---	---	0,0	0,0
DBS	abs. 119 v.H. 4,27	119 4,27	1.112 3,56	0,0	0,0
EBN	abs. --- v.H. ---	---	---	0,0	0,0
HEIMBAU	abs. 115 v.H. 13,8	115 13,8	1.591 10,4	5,75	4,45
DBG	abs. --- v.H. ---	---	---	0,0	0,0
VEREINIGTE	abs. --- v.H. ---	---	---	0,0	0,0
DT. UNION	abs. 1 v.H. 0,11	1 0,11	6 0,055	0,078	0,037
SÜDKREDIT	abs. ... v.H. ...	...	...	...	...
AACHENER	abs. --- v.H. ---	---	---	0,0	0,0
MITTELST. HILFE	abs. 1 v.H. 0,35	1 0,35	6 0,136	0,38	0,130

1) v. H. der Zuteilungen des Jahres 1955

Wie aus obiger Tabelle hervorgeht, wurden Übertragungen von zugeteilten Bausparverträgen nur bei 7 von 15 berichtenden Kassen vorgenommen. Nur bei einer Bausparkasse erreichten die Übertragungen einen nennenswerten Umfang. In den meisten Fällen blieben sowohl die absoluten wie die relativen Zahlen der Übertragungen zugeteilter Bausparverträge unter denen der noch nicht zugeteilten.

Für die Zukunft wird aber mit vermehrter Zuteilung derjenigen Bausparer, die einen Bausparvertrag nur wegen der Steuer- oder Prämienvergünstigung abgeschlossen haben, und damit auch mit einem Ansteigen der Übertragungen von zugeteilten Bausparverträgen zu rechnen sein.

VIII. Verpfändung und Abtretung

Der Bausparer, der dringend Geld benötigt, kann sein Bausparguthaben als Kreditunterlage verwenden. Ohne Zustimmung der Bausparkasse kann er sein Bausparguthaben verpfänden oder abtreten. Dieses Problem wird immer dann akut werden, wenn der Bausparer sich nur vorübergehend in Liquiditätsschwierigkeiten befindet und er die Verfolgung des mit Hilfe des Bausparvertrages angestrebten Zieles nicht aufgeben will.

Die Abtretungen oder Verpfändungen wirken sich auf die Zuteilungsliquidität einer Bausparkasse meist günstig aus, da die abgetretenen bzw. verpfändeten Sparguthaben dem Zuteilungsstock erhalten bleiben. Die beliehenen oder verpfändeten Bausparverträge können zwar zugeteilt, die Bausparsummen während der Zeit der Abtretung oder der Verpfändung jedoch nicht ausgezahlt werden.

D DIE ZWISCHENFINANZIERUNG ¹⁾

I. Wesen der Zwischenfinanzierung von Bausparverträgen durch die Bausparkassen

Es hat zwar jeder Sparer einer Bausparkasse - sofern er die ausbedungenen Leistungen erbringt - die Gewähr, dass er die vereinbarte Bausparsumme zu den vertraglich festgelegten Bedingungen erhält, doch liegt es im System des Kollektivsparens im offenen Sparerkreis begründet, dass genaue Voraussagen über den Zeitpunkt der Zuteilung der Bausparsumme nicht gemacht werden können.

Diese Unsicherheit über den Zuteilungstermin, die man als einen Mangel des kollektiven Bausparens, wie es in Deutschland bei den Bausparkassen geübt wird, anerkennen muss, kann jedoch weitgehend durch die Möglichkeit einer Zwischenfinanzierung aufgehoben werden.

Die Zwischenfinanzierung stellt praktisch eine Bevorschussung der noch nicht zugewiesenen Bausparsummen durch die Bausparkasse oder ein anderes Kreditinstitut dar. Die Zwischenfinanzierung von Bausparverträgen durch die Bausparkassen - auf die allein die folgenden Ausführungen abgestellt sind - unterscheidet sich von der sonst üblichen Vor- oder Zwischenfinanzierung von Bauten dadurch, dass die herkömmliche Vor- oder Zwischenfinanzierung lediglich die Bauzeit bis zur Auszahlung der Darlehensvaluta überbrücken soll, während die Vorfinanzierung von Bausparverträgen darauf abgestellt ist, die (meist wesentlich längere) Zeit zwischen Baubeginn und Zuteilung der Bausparsumme zu überbrücken. Durch die Zwischenfinanzierung von Bausparverträgen kann also der Baubeginn - gegenüber der Zuteilung - eventuell um Jahre vorverlegt werden. Es wurden sogar häufig schon Zwischenkredite bei Abschluss eines Bausparvertrages zugesagt, bzw. in Aussicht gestellt. Diese Auswüchse der Werbung und des Wettbewerbes sind jedoch im allgemeinen zu verurteilen, da sie dem Sinn einer

1) Vergl. auch Krüger-Velthusen "Das vorzeitige Darlehen des Beamtenheimstättenwerkes" in "Spare, baue, wohne", Heft 4/1956, Seite 1 ff

gesunden Zwischenfinanzierungspolitik, nämlich übermässig lange Wartezeiten zu vermeiden, nicht entsprechen. Es ist vielmehr zweckmässig, wenn die Bausparkassen Zwischenkredite im allgemeinen nur nach längerer Sparzeit und bei entsprechend hohem Sparguthaben zusagen¹⁾.

Für die einzelne Bausparkasse haben die Zwischenkredite neben dem Vorteil der indirekten Werbung noch den, dass sie eine günstige Anlage der flüssigen Mittel sind, da die Bausparkassen bezüglich der Zwischenkredite ja nicht an den niedrigen Darlehenszinssatz, wie er für die Zuteilungsdarlehen satzungsgemäss verlangt werden darf, gebunden sind. Die Zwischenkreditzinsen, welche die Bausparkassen berechnen, sind vielmehr in den meisten Fällen den Marktzinsen, welche recht erheblich über den Zinsen für Zuteilungsdarlehen liegen, angepasst.

Für den Bausparer ist es wichtig, dass er sich vor und bei der Inanspruchnahme eines Zwischenkredites darüber im klaren ist, dass es sich hier um einen vom Bausparvertrag völlig unabhängigen Kreditvorgang handelt. Der Bausparvertrag dient hier lediglich als Kreditunterlage. Der dem Bausparer gewährte Zwischenkredit hat stets die Höhe der ihm ausbezahlten Geldsumme, unabhängig davon, wie hoch das jeweilige Sparguthaben ist. Das Sparguthaben muss also auch - da es ja im Zuteilungsstock für den Bausparer verfügbar wird - wie das spätere Bauspardarlehen durch den

1) In dieser Richtung liegt auch das Muster für eine geschäftsplanmässige Erklärung der Bausparkassen über die "Grundsätze für die Gewährung von Zwischenkrediten", welche vom BAV in Zusammenarbeit mit dem Verband der privaten Bausparkassen ausgearbeitet wurden. (Siehe Rundschreiben des BAV, Berlin, vom 18.5.1956, abgedruckt in "Privates Bausparwesen 1956", Seite 68).

Zwischenkredit vorfinanziert werden. Da die Zinsen für die Zwischenkredite stets höher sind als die Guthabenzinsen, die dem Bausparer für sein Bausparguthaben gutgeschrieben werden, erhöhen sich dadurch natürlich die Effektivkosten des Zwischenkredites recht erheblich, da der Bausparer ja sozusagen sein eigenes Bausparguthaben mit der Differenz zwischen Guthaben- und Zwischenkreditdarlehenszinsen mit verzinsen muss. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache ergeben sich bei den verschiedenen v. H. - Guthaben¹⁾ bei gegebenem Zinssatz für den Zwischenkredit, der in der vollen Höhe der Bausparsumme gegeben wurde, folgende Effektivbelastungen des Bausparers²⁾:

1) Guthaben in v. H. der Bausparsumme

2) Die Belastungen, die dem Zwischenkreditnehmer durch die dingliche Sicherung, Schätzungen etc. entstehen, können hier unbeachtet bleiben, da sie dem Zuteilungsdarlehen (siehe Seite 196 ff), durch welches der Zwischenkredit abgelöst wird und für welches diese Kosten dann nicht mehr anfallen, zuzurechnen sind.

Wie wir aus der obigen Tabelle ersehen, erhöht sich der Effektivzinssatz des Zwischenkreditdarlehens mit der Höhe der bisher bereits erbrachten Ansparung.

Die nachstehenden Aufstellungen zeigen den jeweiligen Stand an ausgereichten Zwischenkrediten am Jahresende bei den einzelnen Bausparkassen, und zwar in absoluter Höhe, wie in v.H. der Gesamtausleihungen:

Tab. 23/I

III. Stand der Zwischenkreditausleihungen jeweils am
31. 12.

Private Bausparkassen:

in Tsd.DM		1949	1951	1953	1955
GDF	abs.	5.591	11.874	25.231	116.768
	v.H.	31,6	10,9	13,8	27,2
BdV	abs.	...	...	...	49.866
	v.H.	...	...	...	20,1
Leonberger	abs.	...	4.484	7.129	19.999
	v.H.	...	12,6	12,5	15,8
BHW	abs.	1.075	6.358	13.732	60.817
	v.H.	88	62	47	60,5
Badenia	abs.	129	4.299	1.596	9.874
	v.H.	4,8	26,4	7,0	21,6
Mainz	abs.	536	1.202	2.231	16.048
	v.H.	15,6	2,8	4,3	25,4
Neue Heimst.	abs.	...	...	5	740
	v.H.	...	...	0,05	2,6
DBS	abs.	188	611	495	155
	v.H.	7,3	6,6	2,8	0,5
EBN	abs.	27	141	740	2.532
	v.H.	1,3	2,7	6,5	8,7
Heimbau	abs.	...	...	...	2.633
	v.H.	...	...	...	15,7
DBG	abs.	---	309	964	5.282
	v.H.	0,0	14,2	17,2	12,6
Vereinigte	abs.	...	...	...	1.436
	v.H.	...	...	...	11,9
Dt. Union	abs.	14,6	122	317	629
	v.H.	1,6	4,05	7,05	10,0
Südkredit	abs.	1.523	880	577	...
	v.H.	75,0	16,5	8,3	...
Aachener	abs.	3,5	161	61	70
	v.H.	0,45	5,15	1,6	1,45
Mittelst.Hi.	abs.	...	...	...	584
	v.H.	...	...	...	10,4
Priv. BSK	abs.	16.700	70.100	86.300	307.700
zusammen:	v.H.	33	24,8	16,8	26,1

Tab. 23/II

Stand der Zwischenkreditausleihungen jeweils am 31. 12.

Öffentliche Bausparkassen:

in Tsd. DM		1949	1951	1953	1955
STUTTGART	abs.	9.298	22.086	20.039	66.527
	v.H.	34,8	34,2	20,5	30,9
MÜNCHEN	abs.	4.108	8.060	5.233	9.060
	v.H.	75,0	31,9	13,0	8,9
FRANKFURT	abs.	...	...	4.277	15.854
	v.H.	...	...	10,0	15,0
DÜSSELDORF	abs.	832	4.414	5.646	19.090
	v.H.	39,2	25,3	14,0	17,3
KARLSRUHE	abs.	...	...	4.031	5.869
	v.H.	...	...	7,2	10,4
HANNOVER	abs.	1.416	1.970	688	1.616
	v.H.	86,0	25,7	3,5	2,9
MÜNSTER	abs.	3.837	16.896	5.066	12.438
	v.H.	97,0	47,0	13,2	22,1
KIEL	abs.	...	...	4.584	11.227
	v.H.	...	...	31,5	27,5
BREMEN	abs.	4.651	15.173	11.889	17.974
	v.H.	62,4	55,3	43,2	47,0
HAMBURG	abs.	5.278	6.995	6.155	2.936
	v.H.	98,0	31,4	22,0	16,5
BRAUNSCHWEIG	abs.	...	...	988	6.913
	v.H.	...	...	13,4	39,2
OLDENBURG-BREMEN	abs.	---	---	989	4.459
	v.H.	---	---	16,2	27,2
BERLIN	abs.	---	---	5.691	7.913
	v.H.	---	---	66,8	58,5
öffentl. BSK zusammen:	abs.	41.721	125.700	75.276	181.876
	v.H.	59,0	41,0	17,7	21,2

Die Ausleihungen der Bausparkassen in der Form von Zwischenkrediten waren, wie obige Tabellen zeigen, in sämtlichen Jahren seit der Währungsreform recht erheblich. Bei den öffentlichen Bausparkassen war der Anteil der Zwischenkreditdarlehen an den Gesamtausleihungen in den ersten beiden Jahren sogar grösser als der der Zuteilungsdarlehen, während bei den privaten Bausparkassen das Zwischenkreditgeschäft erst in den letzten Jahren stärker in den Vordergrund getreten ist. Im Jahre 1955 lag der Anteil der Zwischenkredite bei beiden Institutsgruppen bei etwa $1/5$ bis $1/4$ der Gesamtausleihungen¹⁾.

Infolge der bisher günstigen Zuteilungslage der Bausparkassen konnten die Zwischenkredite meist bald durch Zuteilungsdarlehen abgelöst werden. Wenn man deshalb für die in der Zeit nach der Währungsreform gewährten Zwischenkredite eine durchschnittliche Laufzeit von 1,5 Jahren annimmt, so war die Umschlagsgeschwindigkeit der Zwischenkreditmittel etwa 6 mal so hoch wie die der Zuteilungsdarlehen (für welche man für die vergangenen Jahre wohl eine durchschnittliche Laufzeit von 9 Jahren annehmen kann). War der durchschnittliche Bestand an Zwischenkreditdarlehen also etwa 20 v. H. der Zuteilungsdarlehen, so war die Gewährung von Zwischenkrediten grösser als die von Zuteilungsdarlehen.

Als Quellen der Zwischenkreditdarlehen der Bausparkassen kommen infrage:

-
- 1) einen wesentlich besseren Einblick in Umfang und Eigenarten des Zwischenkreditgeschäftes der Bausparkassen würde eine Statistik über die jährlichen Auszahlungen und Ablösungen von Zwischenkrediten geben, die aber mangels entsprechender Berichterstattung nicht erstellt werden kann.

1. "bauspareigene" Mittel

- a) die Mittel der sog. "Trägheitsreserve"
- b) noch nicht zugeteilte Mittel des Zuteilungsstockes

2. "bausparfremde" Mittel

- a) eigene Mittel der Bausparkasse
- b) Fremdmittel (von der Bausparkasse aufgenommen und verteilt).

ad 1a)

Die Mittel der sog. "Trägheitsreserve" sind die Teile des sog. Zuteilungsstockes, die zwar bereits zugeteilt wurden, aber noch nicht an die Bausparer abgeflossen sind. Um diese liquiden Mittel nun gewinnbringend verwenden zu können, dürfen die Bausparkassen einen bestimmten Anteil ihrer Trägheitsreserve in Zwischenkrediten anlegen.

ad 1b)

Die Mittel, die dem Zuteilungsstock zufließen, sind den zuteilungsberechtigten Bausparern zuzuteilen. Da jedoch die Zuteilungen nicht laufend, sondern periodisch vorgenommen werden, sind stets Mittel im Zuteilungsstock vorhanden, die noch nicht zugeteilt sind. Die durchschnittliche Höhe dieser Mittel ist verschieden je nach der Häufigkeit der Zuteilungsverhandlungen. Werden die Zuteilungsverhandlungen z. B. nur zweimal jährlich vorgenommen, so kann man annehmen, dass der durchschnittliche Bestand an noch nicht zugeteilten Mitteln des Zuteilungsstockes ca. $\frac{1}{4}$ des Jahressparaufkommens ausmacht. Bei vier Zuteilungsverhandlungen im Jahr wird derselbe ca. $\frac{1}{8}$ ausmachen, usw. Es ist ausserdem schon vorgekommen, dass die Mittel des Zuteilungsstockes nicht zugeteilt werden konnten, da keine zuteilungsberechtigten Bausparer, die die Zuteilungen anzunehmen bereit gewesen wären, mehr vorhanden waren.

Die noch nicht zugeteilten Mittel des Zuteilungsstockes¹⁾

1) diese werden vielfach auch der Trägheitsreserve zugerechnet

können von den Bausparkassen ebenfalls zu einem bestimmter Teil als Zwischenkredite mit begrenzten Laufzeiten ausgegeben werden.

Im allgemeinen werden Trägheitsreserve und noch nicht zugeteilte Mittel des Zuteilungsstockes miteinander korrespondieren: Unmittelbar nach einer Zuteilung sind die noch nicht zugeteilten Mittel gleich null, während die Trägheitsreserve stark zugenommen hat. Umgekehrt: kurz vor der Zuteilung sind die nicht zugeteilten Mittel in ihrer Höhe wieder angestiegen, während in der Zeit zwischen den zwei Zuteilungen erhebliche Teile der Trägheitsreserve abgerufen worden sind.

ad 2)

Außer den Bausparmitteln kann eine Bausparkasse jedoch auch "bausparfremde" Mittel für die Zwischenfinanzierung einsetzen. Quelle hierfür sind liquide Eigenmittel der Bausparkasse und aufgenommene Fremdgelder.

Fremdmittel -vielfach in der Form von Schuldscheindarlehen, zu deren Sicherung meist Hypotheken abgetreten werden- wird eine Bausparkasse jedoch im allgemeinen nur dann aufnehmen, wenn

1. die Mittel zinsgünstig hereingenommen und deshalb auch wieder ausgegeben werden können,
2. ein echter Bedarf an Zwischenkreditmitteln vorliegt, dessen Befriedigung die betreffende Bausparkasse nicht ohne Schädigung ihres Rufes übergehen kann.

In der folgenden Übersicht wird der Umfang der Mittel aufgezeigt, die in den betreffenden Jahren den Bausparkassen für Zwischenkreditzwecke zur Verfügung standen:

Tab. 24/I
Quelle der Zwischenkreditmittel:
Private Bausparkassen

	1949		1951		1953		1955	
	abs.	v.H. ¹⁾	abs.	v.H. ¹⁾	abs.	v.H. ¹⁾	abs.	v.H. ¹⁾
GDF	5.511	99,0	23.473	198,0	46.816	185,0	91.934	78,0
	19.301	345	18.682	157	115.529	460	324.754	280
	...	...	456	4	252	1	3.930	3
	24.812	444	42.611	359	162.597	646	420.618	361
BDV	...	...	8.674	...	42.854	...	80.795	162
	...	...	4.363	...	26.187	...	36.408	73
	...	...	1.888	...	3.108	...	25.202	51
	...	...	14.925	...	72.159	...	142.405	286
LEONBERGER	...	...	4.998	100	10.308	...	21.944	110
	...	...	1.734	39	21.769	...	44.229	220
	...	...	1.621	36	5.357	...	10.513	53
	...	...	8.353	175	37.434	...	76.686	383
BHW	...	...	1.210	...	11.047	...	36.308	60
	123	...	2.179	...	1.560	...	4.863	8
	152	...	3.421	...	9.592	...	29.152	48
	275	...	6.810	...	22.199	...	70.323	116
BADENIA	1.863	1.440	2.941	69	4.194	260	15.710	160
	1.002	780	5.878	137	3.666	230	21.773	220
	...	...	3.097	72	3.522	220	8.020	81
	2.865	2.220	11.917	278	11.382	710	45.503	461
MAINZ	2.722	505	5.108	425	5.387	240	5.117	32
	2.215	410	724	60	2.480	111	5.693	35
	...	...	1.007	84	1.894	85	25.063	147
	4.937	915	6.839	569	9.761	436	35.873	214

(Fortsetzung auf Seite 158)

Tab. 24/II

Quellen der Zwischenkreditmittel:

Private Bausparkassen

	1949		1951		1953		1955	
	abs.	v.H. 1)	abs.	v.H. 1)	abs.	v.H. 1)	abs.	v.H. 1)
NEUE HEIMSTATT	A	...	...	...	1.975	40000	4.079	550
	B	...	...	...	7.623	150000	8.639	1170
	C	...	...	...	...	...	1.084	147
	D	...	...	...	9.598	190000	13.802	1867
DBS	A	1.703 2)	905	550	6.337	1280	11.658	75000
	B	./74	3.357 2)	...	./1.177 2)	...	165	106
	C	...	...	...	...	...	...	...
	D	1.629	865	520	5.160	1140	11.823	75106
EBN	A	216	800	670	2.173	294	10.639 2)	420
	B	740	2740	1580	4.751	643	./794 2)	...
	C	...	...	...	...	...	...	...
	D	956	3540	2250	6.924	937	9.845	390
HEIMBAU	A	181	...	...	4.594	...	4.511	171
	B	1.323	...	...	1.851	...	2.959	112
	C	...	322	...	467	...	4.767	181
	D	1.404	4.103	...	6.912	...	12.237	464
DBG	A	32	940	304	2.475	257	7.680	145
	B	33	337	109	1.523	158	7.472	141
	C	...	...	...	...	...	...	...
	D	65	1.277	413	3.998	415	15.152	286
VEREINIGTE	A	...	...	...	...	...	4.115	286
	B	...	...	...	...	...	3.711	258
	C	...	...	...	...	...	2.600	181
	D	...	...	...	...	...	10.426	725

(Fortsetzung auf Seite 159)

Tab. 24/III
Quellen der Zwischenkreditmittel:
Private Bausparkassen

	1949		1951		1953		1955		
	abs.	v.H. 1)	abs.	v.H. 1)	abs.	v.H. 1)	abs.	v.H. 1)	
DEUTSCHE UNION	A	207	1420	1.303	1070	1.242	392	2.671	425
	B	579	3960	28	23	1.718	541	2.016	320
	C	...	...	...	...	...	...	686	109
	D	786	5380	1.331	1093	2.960	933	5.373	854
SÜDKREDIT	A	787	52	1.142	130	2.318	400	...	...
	B	1.837	120	329	37	349	60	...	...
	C	...	...	270	31	650	113	...	...
	D	2.620	172	1.741	198	3.317	573	...	...
AACHENER	A	1.142	32600	705	440	560	920	2.138	3050
	B	344	9800	489	304	466	765	217	...
	C	...	...	...	...	...	...	1.800	2570
	D	1.486	42400	1.026	744	1.026	1685	4.155	5620
MITTELST-HILFE	A	...	...	...	...	...	928	159	...
	B	...	...	...	...	...	1.376	235	...
	C	...	...	...	...	...	...	...	...
	D	...	...	...	...	...	2.304	394	...
ZUSAMMEN:	A+B	56.500	338	135.700	193	368.800	427	814.200	265
	C	900	5,4	12,1	17	25.400	29	113.900	37
	D	57.400	343,4	147.800	210	394.200	456	928.100	302

A = Trägheitsreserve. B = noch nicht zugeteilte Spargelder.
C = Fremdgeld. D = A + B + C

1) v.H. der am betr. Jahresende ausgeliehenen Zwischenkredite.

2) Die negativen Größen ergeben sich aus den Angaben über die Zuteilungsmasse der betr. Bausparkasse.

Werden vom Überschuß der Zuführungen zur Zuteilungsmasse die Trägheitsreserve und die liquiden Ausgleichsforderungen abgezogen, so ergibt sich für die noch nicht zugeteilten Mittel ein negativer Wert. In der Praxis werden jedoch Zuteilungen aus der Trägheitsreserve und (oder) Mitteln der Bausparkasse vorgenommen worden sein.

Tab. 24/IV

Quellen der Zwischenkreditmittel:
Öffentliche Bausparkassen

	1949		1951		1953		1955	
	abs.	v.H. ¹⁾	abs.	v.H. ¹⁾	abs.	v.H. ¹⁾	abs.	v.H. ¹⁾
STUTTGART	A	1.133	12	11.759	53	47.475	236	101.080
	B	783	8,4	8.795	40	36.430	181	168.153
	C	9.962	107,4	11.812	53	11.191	56	11.191
	D	11.878	130	32.366	146	95.096	473	280.424
MÜNCHEN	A	1.176	29	2.812	35	12.248	235	40.552
	B	2.982	72	7.419	92	33.572	640	85.904
	C	2.460	60	4.860	60	2.217	42	1.666
	D	6.618	161	15.091	177	48.037	917	128.122
FRANKFURT	A	...	...	...	...	15.335	359	34.191
	B	...	...	...	...	32.252	755	62.522
	C	...	...	...	...	2.083	49	2.000
	D	...	...	...	...	49.670	1163	98.713
DÜSSELDORF	A+B	969	116	10.257	232	35.206	625	42.786
	C	...	...	250	6	3.491	62	27.504
	D	969	116	10.507	338	38.697	687	70.290
KARLSRUHE	A	...	...	...	...	6.511	162	26.882
	B	...	...	...	...	/15.703 ²⁾	...	35.176
	C	...	...	...	...	25.110	623	9.280
	D	...	...	...	...	15.918	395	71.338
HANNOVER	A	113	8	3.804	193	18.684	2710	50.548
	B	403	28	3.339	169	18.278	2660	22.353
	C	35	2,5	387	20	624	92	519
	D	551	38,5	7.530	382	37.586	5462	73.420

(Fortsetzung auf Seite 161)

Tab. 24/V

Quellen der Zwischenkreditmittel:
Öffentliche Bausparkassen

	1949		1951		1953		1955	
	abs. v.H. 1)		abs. v.H. 1)		abs. v.H. 1)		abs. v.H. 1)	
MÜNSTER								
A	7.331	191	16.543	98	12.013	238	30.498	245
B							35.319	284
C	...	...	6.600	39	6.600	130	16.600	133
D	7.331	191	23.143	137	18.613	368	82.417	662
KIEL								
	Keine Angaben !							
BREMEN								
A + B	3.466	75	4.979	33	4.356	37	11.856	66
C	3.178	68	3.099	20	7.807	66	7.314	41
D	6.641	143	8.078	53	12.163	103	19.170	107
HAMBURG								
A	...	...	1.994 2)	29	2.020 2)	33	7.803	266
B	2.068	39	2.571	...	5.681 2)	...	4.379	149
C	3.334	63	8.980	128	11.440	186	2.645	90
D	5.402	102	8.403	120	7.779	126	14.827	505
BRAUN-SCHWEIG								
	Keine Angaben !							
OLDENBURG-BREMEN								
	Keine Angaben !							
BERLIN								
	Keine Angaben !							
ÖFFENTL. BSK ZUS.:								
A+B	31.576	76	83.687	67	231.179	307	606.571	334
C	23.709	57	77.053	61	80.059	106	102.779	56
D	55.285	133	160.740	128	311.238	413	709.350	390

Zeichenerklärungen und Fußnoten, Siehe Seite 159.

Bei der Beurteilung der o. a. Tabellen ist besonders zu beachten, dass die verschiedenen Zwischenkreditmittelquellen nicht gleichwertig sind, da - wie schon oben¹⁾ erwähnt - von der Trägheitsreserve und den noch nicht zugeteilten Teilen des Zuteilungsstockes nur ein bestimmter Teil für Zwischenkreditzwecke verwendet werden darf.

Ferner darf hier nicht übersehen werden, dass die Trägheitsreserve bzw. die noch nicht zugeteilten Bestandteile des Zuteilungsstockes am Jahresende (Bilanzstichtag) überdurchschnittlich hoch sind, da viele Bausparer - um die erreichbaren Steuer- und Prämienvorteile des Bausparens möglichst weitgehend auszunützen - noch vor dem Jahresende grössere Sonderleistungen erbringen.

Trotzdem kann festgestellt werden, dass die Mittel, die für die Zwischenfinanzierung eingesetzt werden können, in den letzten Jahren sehr stark angewachsen sind, und zwar hauptsächlich durch das Anwachsen der Trägheitsreserve, welche durch die immer langsamer bzw. später erfolgende Auszahlung der zugeteilten Bausparsummen sogar überproportional zum steigenden Geldeingang anwuchs.

Die obigen Tabellen zeigen ferner, dass die bei den öffentlichen Bausparkassen in den ersten Jahren nach der Währungsreform umfangreicheren Zwischenfinanzierungen dadurch ermöglicht worden waren, dass den öffentlichen Bausparkassen in grösserem Umfange Fremdmittel (hauptsächlich von Sparkassen und Girozentralen) zur Verfügung standen. Mit zunehmender Gesundung des Kapitalmarktes gelang es jedoch in zunehmendem Maße, Fremdmittel für die Zwischenfinanzierung zu gewinnen, so dass das Gleichgewicht zwischen den beiden Institutsgruppen im Jahre 1955 auch in diesem Punkte in etwa hergestellt war.

Die folgende Übersicht wird nun aufzeigen, wie hoch die für die Zwischenfinanzierung von Bausparverträgen effektiv einsetzbaren Mittel in den Berichtsjahren bei den

1) siehe Seite 156 ff

einzelnen Bausparkassen waren. Hierbei wird von der Annahme ausgegangen, daß die Mittel der Trägheitsreserve bzw. der nicht zugeteilten Mittel der Zuteilungsmasse zu 50 v.H.¹⁾, Fremdmittel aber zu 100 v.H. in der Form von befristeten Zwischenkrediten angelegt werden können.

-
- 1) Die neuen Rechnungslegungsvorschriften für die privaten Bausparkassen von Dezember 1954 (erstmalig anzuwenden für das Geschäftsjahr 1955) schreiben in Vordruck Bauspar 7 vor, daß

40% der verbleibenden Trägheitsreserve
+ 60% der verbleibenden flüssigen Mittel

für Zwischenkreditzwecke eingesetzt werden können.

Tab. 25/I

Zwischenkreditkontingente (ohne eigene Mittel der Bausparkassen)

Private Bausparkassen:

in Tsd. DM		1949	1951	1953	1955
GdF	abs. 1)	12.406	21.533	81.424	212.274
	v.H. 1)	222	181	322	183
BdV	abs.	...	...	...	83.803
	v.H.	...	...	...	168
LEONBERGER	abs.	...	4.987	...	43.599
	v.H.	...	111	...	218
BHW	abs.	213	5.115	15.895	49.737
	v.H.	20	81	115	73
BADENIA	abs.	1.432	7.507	7.239	26.761
	v.H.	1.110	175	450	270
MAINZ	abs.	2.468	3.922	5.827	30.468
	v.H.	460	226	261	216
NEUE HEIMST.	abs.	...	...	4.799	7.443
	v.H.	...	...	96.000	1.000
DBS	abs.	777	1.494	1.991	5.911
	v.H.	415	245	403	3.820
EBN	abs.	478	1.588	3.462	4.525
	v.H.	1.770	1.125	470	179
HEIMBAU	abs.	...	...	...	8.502
	v.H.	...	...	...	323
VEREINIGTE	abs.	33	638	1.999	7.576
	v.H.	...	206	208	143
DT. UNION	abs.	393	665	1.480	3.029
	v.H.	2.690	545	465	480
SÜDKREDIT	abs.	1.310	1.005	1.983	...
	v.H.	86	114	344	...
AACHENER	abs.	743	597	513	2.869
	v.H.	21.200	370	840	4.100
MITTELST. HI.	abs.	...	...	...	1.152
	v.H.	...	...	...	198

1) Zwischenkreditkontingent in v. H. der effektiv in Form von Zwischenkrediten eingesetzten Mittel.

Tab. 25/II

Öffentliche Bausparkassen

in Tsd. DM		1949	1951	1953	1955
STUTTGART	abs. ¹⁾	10.920	22.089	53.143	145.807
	v.H.	118	100	266	219
MÜNCHEN	abs.	4.539	9.975	25.127	64.894
	v.H.	110	124	480	715
FRANKFURT/M	abs.	...	...	25.875	50.356
	v.H.	...	...	605	338
DÜSSELDORF	abs.	484	5.378	21.094	48.897
	v.H.	58	122	373	256
KARLSRUHE	abs.	...	...	12.662	40.309
	v.H.	...	...	314	685
HANNOVER	abs.	293	3.958	19.105	36.969
	v.H.	21	200	2.780	2.280
MÜNSTER	abs.	3.665	14.871	12.606	49.508
	v.H.	96	88	249	398
KIEL	abs.	...	...	...	...
	v.H.	...	...	...	...
BREMEN	abs.	4.911	5.588	9.985	13.242
	v.H.	107	37	89	74
HAMBURG	abs.	4.368	7.406	6.769	8.736
	v.H.	83	106	110	298
BRAUNSCHWEIG	abs.	...	...	...	...
	v.H.	...	...	...	...
OLDENBURG- BREMEN	abs.	...	...	...	...
	v.H.	...	...	...	...
BERLIN	abs.	...	...	...	...
	v.H.	...	...	...	...

1) Zwischenkreditkontigent in v.H. der effektiv in Form von Zwischenkrediten eingesetzten Mittel

Aus den obigen Tabellen können wir den Grad der Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Mittel für die Zwischenfinanzierung von Bausparverträgen ersehen¹⁾.

Dabei fällt auf, dass diese Nutzung für Zwischenkredite bei den öffentlichen Bausparkassen - und zwar besonders in den ersten Jahren nach der Währungsreform - intensiver war als bei den privaten Bausparkassen.

V. Grundsätze für die Ausreichung von Zwischenkreditdarlehen durch die Bausparkassen

Bei der Gewährung von Zwischenkrediten durch die Bausparkassen sind zumeist wohl folgende Gesichtspunkte maßgebend:

- 1) Die Sicherheit des Kredites,
- 2) Die Möglichkeit, die verfügbaren Mittel zinstragend anzulegen,
- 3) Zwischenkreditgewährung als Werbe- und wettbewerbliche Massnahme,
- 4) Dringlichkeit des Kreditbedürfnisses,
- 5) Gerechtigkeitsgesichtspunkte.

Während die Sicherheit des Zwischenkreditdarlehens wohl in jedem Falle der wichtigste Grundsatz für die Bausparkasse ist, stellt die obige Aufzählung keine Rangfolge der bei der Kreditgewährung zu berücksichtigenden Gesichtspunkte dar. Je nach der Lage des einzelnen Falles wird wohl mal der eine mal der andere Gesichtspunkt verstärkt berücksichtigt.

ad 1)

Für die Sicherung der Zwischenkredite werden in den meisten Fällen die gleichen Sicherheiten wie für das Zuteilungsdarlehen verlangt²⁾. Vielfach ist die Bonität der Darlehens-

1) Eine "Ausnutzungsziffer" erhält man, wenn man 100 durch den o. a. v.H.-Satz teilt, z. B. $\frac{100}{195} = 0,5125$,

d. h., die für Zwischenkredite zur Verfügung stehenden Mittel wurden in diesem Fall zu 0,5125 (= 51,25 %) ausgenutzt.

2) Hierüber siehe Seite 196 ff.

forderungen aus Zwischenkrediten sogar noch besser als die aus Zuteilungsdarlehen, da die Bausparkasse bei den Zwischenkreditbewerbern eine Auslese treffen kann, was ihr bei den Zuteilungsdarlehensnehmern im allgemeinen nicht möglich ist.

ad 2)

Zumeist ist die Zwischenkreditgewährung für die einzelne Bausparkasse eine recht einträgliche Ertragsquelle. Es kommt jedoch auch vor, daß die einzelne Bausparkasse durch Wettbewerbsrücksichten gezwungen wird, mit ihren Zwischenkreditzinsen (und Provisionen) unter den Geld- und Kapitalmarktkonditionen zu bleiben, was dann natürlich (zumindest kurzfristig) die Ertragsseite negativ beeinflußt.

ad 3)

Sehr häufig werden Zwischenkredite in Verbindung mit der Werbung neuer Bausparer zugesagt. Dies wird gemacht

- a) um einen speziellen Interessenten durch das Versprechen eines sofort bzw. bald nach Vertragsabschluß zu gewährenden Zwischenkredites überhaupt erst als Bausparer zu gewinnen,
- b) um überhaupt ganz allgemein bei der Werbung auf die Möglichkeit der (evtl. billigen) Zwischenfinanzierung hinweisen zu können,
- c) weil die einzelne Bausparkasse von den konkurrierenden Unternehmen dazu gezwungen wird, (billige) Zwischenkredite zu gewähren.

ad 4)

Der Grad der Dringlichkeit des Kreditbedürfnisses wird in vielen Fällen wohl nur sehr schwierig zu beurteilen sein. Der Bausparer selbst wird natürlich stets geneigt sein, seinen Zwischenkreditbedarf als besonders dringlich darzustellen. Trotzdem wird es der Bausparkasse vielfach

möglich sein, den objektiv dringlichen Zwischenkreditbedarf zu ermitteln. Einen dringenden Bedarf wird man z. B. dann annehmen können, wenn der Bausparer ein Baugrundstück nur mit der Auflage der alsbaldigen Bebauung erwerben kann, oder wenn Zusagen anderer Baukredite (z. B. Arbeitgeberdarlehen, 1. Hypotheken, Landesdarlehen etc.) vom alsbaldigen Baubeginn abhängig gemacht werden.

ad 5)

Gerechtigkeit Gesichtspunkte werden dann beachtet werden, wenn mehrere, die gleichen Sicherheiten bietenden Bausparer nur einem begrenzten Zwischenkreditangebot gegenüberstehen. Hier werden dann Bewertungsziffer und auch der Grad der Gleichmässigkeit des Sparens den Ausschlag für die Zwischenkreditgewährung geben (d. h., der Sparer, der bisher durch längeres Sparen eine hohe Bewertungsziffer erreicht hat und dabei seine Sparleistungen regelmässig erbracht hat, wird demjenigen gegenüber, der nur kurze Zeit unregelmässig gespart hat, den Vorzug erhalten).

Der von einer Bausparkasse gewährte Zwischenkredit wird im allgemeinen in dem Zeitpunkt zur Rückzahlung fällig, in dem dem betreffenden Bausparer seine Bausparsumme zugeteilt wird. Die zugeteilte Summe wird dann nicht an den Bausparer ausgezahlt, sondern diese dient dann der Tilgung des Zwischenkredites. Da der Zeitpunkt der Zuteilung eines Bausparvertrages aus im System liegenden Gründen nicht genau vorausgesagt, sondern nur geschätzt werden kann, können meist auch Laufzeit und Zeitpunkt der Tilgung des Zwischenkredites nur geschätzt werden. Diese Tatsache birgt für die Bausparkasse als Kreditgeber also insofern ein Risiko in sich, als sie über ihre Liquidität in einem Zeitpunkt der Zukunft nur sehr vage Schätzungen vornehmen kann. Für die Bausparkasse, die die Zwischenkredite aus Mitteln der Trägheitsreserve und der noch nicht zugeteilten

Zuteilungsmasse gibt, kann sich dadurch eine unangenehme Situation ergeben: Lassen die Sparzahlungen nach - die Tilgungen müssen ja stets geleistet werden - so werden sich die Zuteilungen verzögern und damit die Ablösung der Zwischenkredite. Da deren Valuta ja aber auch zu den Zuteilungsmitteln gehört, verzögert ihr "Einfrieren" die Zuteilung der anstehenden Bausparverträge nochmals. Hilfe kann hier dann nur von aussen kommen¹⁾. Diese kann jedoch, wenn durch sie nicht ganz allgemein ein neuer Aufschwung eingeleitet wird, auch nur vorübergehend Abhilfe schaffen²⁾.

Solange der zwischenkreditnehmende Bausparer seinen Verpflichtungen, die sich aus dem der Zwischenkreditgewährung zugrunde liegenden Vertrag ergeben, voll nachkommt, wird ihm der Zwischenkredit wohl grundsätzlich nicht gekündigt werden. Die Verpflichtungen des Bausparers erstrecken sich auf:

1. Zahlung der laufenden Sparraten aufgrund seines Bausparvertrages,
2. Zahlung der Zinsen für den Zwischenkredit und gegebenenfalls
3. die Prämien für die Risikolebensversicherung³⁾, die in vielen Fällen zugunsten der Bausparkasse abgeschlossen werden muss.

Meist ohne Kündigung fällig wird jedoch der Zwischenkredit, wenn:

-
- 1) Hilfe von aussen wurde den deutschen Bausparkassen im Jahre 1934 durch den 100 Mio Kredit des Staates über die Deutsche Bau- und Bodenbank zuteil (siehe Seite 23 f)
 - 2) in den Jahren seit der Währungsreform, in welchen bei den meisten Bausparkassen fast ununterbrochen Geldfülle herrschte, wurden diese Probleme jedoch noch nicht in grösserem Umfang aktuell.
 - 3) Hierüber siehe Seite 199 ff.

1. der Bausparer sich mit der Zahlung von mehreren (zwei) aufeinanderfolgenden Monatsraten im Rückstand befindet, oder
2. die Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung des belasteten Grundstückes oder des Vermögens des Schuldners angeordnet oder ein Vergleichsverfahren zur Abwendung des Konkurses oder ein ähnliches Verfahren eingeleitet wird.

Hat ein Bausparer einen Zwischenkredit erhalten, so gelten für ihn vom Tage der Darlehenszusage an meist folgende Sonderbestimmungen:

1. Der Bausparer kann nach Bereitstellung des Zwischenkredites eine Änderung seines Bausparvertrages, insbesondere Teilung, Tarifwechsel, Herabsetzung oder Erhöhung der Bausparsumme nicht mehr verlangen.
2. Eine Kündigung des Bausparvertrages nach der Zwischenkreditgewährung ist auch dann nicht möglich, wenn der Zwischenkredit nur einen Teilbetrag der Bausparsumme ausmacht.
3. Der Empfänger eines Zwischenkredites kann die Annahme der Zuteilung nicht ablehnen. Eine Annahmeerklärung des Bausparers ist deshalb grundsätzlich nicht erforderlich.
4. Der Zwischenkreditnehmer kann nach Inanspruchnahme des Zwischenkredites auch diejenigen Rechte aus dem Bausparvertrag nicht ohne die Zustimmung der Bausparkasse abtreten oder verpfänden, über die er sonst ohne Zustimmung verfügen konnte.

Diese Sonderbestimmungen für Zwischenkreditnehmer sind ganz eindeutig auf den Schutz des Darlehensgebers - die Bausparkasse - ausgerichtet. Alle Maßnahmen des Bausparers, die geeignet sind, die Zuteilung hinauszuschieben, sollen verhindert werden.

E DIE ZUTEILUNG

Die Zuteilung der Bausparsumme eines Bausparvertrages an den Bausparer stellt gewissermassen den "Mittelpunkt"¹⁾ ("Wendepunkt") im Vertragsablauf dar.

I. Die Voraussetzungen für die Zuteilung

Um die Bausparsumme des Bausparvertrages zugeteilt zu bekommen, muss der Bausparer zunächst die Zuteilungsanwartschaft erlangen. Hierzu sind nötig:

1. Das Mindestguthaben,
2. Die Mindestwarte- (Anspar-) Zeit,
3. Der Zuteilungsantrag (nur bei zwei öffentlichen und einigen privaten Bausparkassen).

1. Das Mindestguthaben

In der Gründungszeit der deutschen Bausparkassen wurde für die Teilnahme an den Zuteilungen ein sehr niedriges Mindestguthaben verlangt (10 v. H. der Bausparsumme, teilweise noch weniger). Da in der ersten Zeit das Zuteilungsaufkommen ausgelost wurde, konnte ein Bausparer mit Glück schon nach einigen Wochen oder Monaten Sparzeit bei der Zuteilung zum Zuge kommen und ein - im Verhältnis zur Ansparung - sehr hohes, langfristiges und zinsgünstiges Darlehen erhalten. Heute ist bei sämtlichen Regelbausparverträgen der deutschen Bausparkassen ein Mindestguthaben von ca. 40 v. H. der Bausparsumme (bei den sog. V-Verträgen der privaten Bausparkassen = ca. 25 v. H. der Vertragssumme) für die Zuteilung erforderlich. Lediglich beim Soforteinlagetarif der öffentlichen Bausparkassen (Tarif II) ist eine Mindestansparung (Einlage) von 50 v.H. der Bausparsumme zu leisten.

1) hierüber auch Krahn "Technik des deutschen Bausparens", Seite 39 ff und Weber "Die öffentlichen Bausparkassen und ihre Bedingungen", Seite 51 ff.

Hieraus ergibt sich, dass das höchstmögliche Darlehen bei der Zuteilung 60 (50) v. H. der Bausparsumme betragen kann. Der einzelne Bausparer hat dadurch, dass die Mindestansparung auf 40 (50) v. H. der Bausparsumme festgesetzt wurde, natürlich nicht mehr die Chance, mit einer geringen Ansparung die Bausparsumme zugeteilt zu bekommen. Auf der anderen Seite braucht er jedoch nun auch nicht mehr zu befürchten, weit über den Durchschnitt hinaus ansparen zu müssen.

2. Die Mindestwarte- (=Anspar-) Zeit

Die Bausparbedingungen für Regelspartarife sehen einheitlich eine Mindestwartezeit von 18 Monaten für die Teilnahme an den Zuteilungen vor. Bei den Grundspareinlage-tarifen der privaten Bausparkassen beträgt die Mindestwartezeit 12 Monate. Nur für den Tarif II der öffentlichen Bausparkassen ist keine Mindestwartezeit vorgeschrieben. Für die Vornahme von Zuteilungen ist diese Mindestwartezeit natürlich immer nur dann von Bedeutung, wenn sich effektive Wartezeiten von weniger als 18 bzw. 12 Monaten ergeben würden. Dies ist jedoch nur im Anlaufstadium eines neuen Tarifes mit eigener Zuteilungsmasse der Fall, denn nur in diesem Stadium können sich für einen Teil der Bausparer, der schon zu Anfang der Vertragszeit sein Mindestguthaben aufgefüllt hat, Wartezeiten ergeben, die unter der Mindestwartezeit liegen. Die tatsächliche Wartezeit hat die Tendenz, sich der "mittleren Wartezeit"¹⁾ zu nähern. Diese liegt für die Regelspartarife bei ca. 9 Jahren und bei den Tarifen mit Grundspareinlage bei ca. 3,5 bis 4 Jahren. Bei älteren Tarifen werden also die effektiven Wartezeiten erheblich über der Mindestwartezeit liegen. Während also für die Praxis der Zuteilung der Mindestwartezeit keine allzu grosse Bedeutung zukommt, ist mit ihr doch eine gewisse Erziehungsfunktion verbunden. Es

1) Die sog. "mittlere Wartezeit" ist eine rein theoretische Grösse. Sie ergibt sich für die Bausparer einer Bausparkasse, deren Vertragsbestand sich im sog. "Beharrungszustand" befindet. Dieser Beharrungszustand tritt dann ein, wenn bei gleichbleibendem Vertragsbestand die durch Vertragsablauf ausscheidenden Bausparer gleich dem Neuzugang an Bausparern sind (hierüber Krahn, a. a. O., S.27 ff)

wird dem Bausparer durch die Mindestwartezeit klar-
gemacht, dass er erst bei der Bausparkasse sparen
muss, bevor er von ihr ein Darlehen bekommen kann.
Auch durch Zwischenkredite kann diese Schranke nicht
vollkommen umgangen werden, denn der Bausparer muss
ja auch hier bis zur Zuteilung seiner Bausparsumme
sparen, da sonst der Zwischenkredit nicht abgelöst
werden kann.

3. Der Zuteilungsantrag .

Bei einigen Bausparkassen wird die Zuteilung der Bau-
sparsumme an den Bausparer weiterhin davon abhängig ge-
macht, dass der zuteilungsberechtigte Bausparer einen
formlosen Antrag auf Zuteilung stellt. Durch diese Maß-
nahme wird vermieden, dass Bausparer ihre Bausparsumme
zugeteilt bekommen, die diese noch gar nicht benötigen.
Zwar haben solche Bausparer ja die Möglichkeit, die Zu-
teilung abzulehnen, doch werden dies nicht alle tun und
es werden deshalb wohl

- a) einige Bausparer zu voreiligem, weil
nicht entsprechend geplantem Baubeginn
verleitet,
- b) zugeteilte Bausparsummen längere Zeit
nicht abgerufen werden (Stärkung der
sog. Trägheitsreserve).

Dagegen werden den Zuteilungsantrag meist nur diejenigen
Bausparer stellen, die fest entschlossen sind, die zuge-
teilte Bausparsumme alsbald vertragsgemäss zu verwenden.
Die Antragspflicht wird sich im allgemeinen wohl auch
verwaltungstechnisch vorteilhaft auswirken, denn Zutei-
lungen an Bausparer, die noch nicht willens sind, diese
anzunehmen, fallen ja fort. Dadurch ergibt sich für die
Bausparkasse zugleich eine bessere Vorausschau auf erfor-
derliche Zuteilungsmittel, anfallende Trägheitsreserve etc.

II. Die Zuteilungsreihenfolge

Hat ein Bausparvertrag die Zuteilungsanwartschaft - deren Bedingungen oben besprochen wurden - erreicht, so ergibt sich die Frage, wann nun zugeteilt wird. Die Zuteilung der Bausparsumme an zuteilungsberechtigte Bausparer erfolgt in einer bestimmten Reihenfolge, welche durch die Zuteilungsart des betreffenden Tarifes bestimmt wird, in dem der betreffende zuteilungsreife Bausparvertrag geführt wird. Für die heute¹⁾ bei den deutschen Bausparkassen geführten Tarife sind drei Systeme für die Ermittlung der Zuteilungsreihenfolge in Gebrauch:

- 1) das sog. "Bewertungsziffernsystem"
- 2) das "Listensystem"
- 3) das "kombinierte Listen- und Bewertungsziffernsystem"

1. Das Bewertungsziffernsystem²⁾

Beim sog. Bewertungsziffernsystem werden periodisch³⁾ die Bewertungsziffern der Bausparer (bei denjenigen Bausparkassen, bei denen die Antragspflicht für die Zuteilung besteht, nur derjenigen Bausparer, die einen Zuteilungsantrag gestellt haben), ermittelt. Die Zuteilung der vorhandenen Zuteilungsmittel erfolgt

-
- 1) Über die früher üblichen Zuteilungsarten siehe u. a. : Krahn/Kaltenboek "Das deutsche Bausparen" Berlin 1932, Kleinschmidt "Geschichte, Ideengehalt und sozialökonomische Bedeutung des Bausparkassenwesens", Leipzig 1934
 - 2) Anstelle des Ausdruckes "Bewertungsziffer" findet man auch die Bezeichnungen "Kennzahl", "Leistungszahl", "Schlüsselzahl" etc. Der gebräuchlichste Ausdruck ist heute jedoch "Bewertungsziffer".
 - 3) 1/4-, 1/3- oder 1/2-jährlich.

nach der Höhe der Bewertungsziffern. Der Bausparvertrag mit der höchsten Bewertungsziffer hat den Vorrang.

In der Bewertungsziffer wird die Höhe und die Dauer der Sparleistung des betreffenden Bausparers berücksichtigt (= sog. "Zeit x Geld-System").

Das primitivste Bewertungsziffernsystem, welches heute noch angewandt wird, haben die öffentlichen Bausparkassen für ihren Regelspartarif (Tarif I). Die Bewertungsziffer wird hier ermittelt, indem die am Bewertungsstichtag erreichte Ansparung durch die vertragliche Sparrate geteilt wird und zu dem Ergebnis die Anzahl der Sparmonate hinzugezählt wird.

Beispiel:

Bausparsumme (=Vertragssumme) DM 25.000,--

(Sparrate DM 100,-- monatlich)

Ansparung DM 10.000,--

bisherige Vertragsdauer (Sparzeit) = 45 Monate

$$\begin{array}{rcll} 10.000 & : & 100 & = & 100 \\ + & \text{Anzahl d. Sparmon.} & = & & 45 \\ \hline \text{Bewertungsziffer} & = & & & 145 \\ \hline \end{array}$$

Dieses Verfahren zur Ermittlung der für die Zuteilung massgeblichen Bewertungsziffer ist zwar einfach und es ist mit verhältnismässig geringem Verwaltungsaufwand durchzuführen, doch hat es seine grossen Nachteile auf dem Gebiete der "Zuteilungsgerechtigkeit". Es spielt bei diesem Verfahren keine Rolle, wie das Guthaben angespart wurde, und die eigentliche Sparleistung des Bausparers wird dadurch nur sehr unvollkommen bewertet. Es ist bei diesem Bewertungsziffernsystem am vorteilhaftesten für den Bausparer, wenn er anfangs nur seine Pflichtraten erbringt, kurz vor dem Zeitpunkt, zu dem er die Zuteilung erreichen will, jedoch einen entsprechend hohen Betrag einbezahlt.

Würde ein Grossteil der Bausparer der öffentlichen Bausparkassen auf diese Weise sparen, so wäre die Folge, dass bei diesen Kassen die Bewertungsziffern zunächst¹⁾ mehr oder weniger stark ansteigen würden. Dass diese "Ansparmethode" nicht von einem Grossteil der Bausparer gehandhabt wird, liegt einesteils daran, dass die meisten Bausparer die bauspartechnischen Zusammenhänge nicht kennen, andererseits hat dies seinen Grund in den Steuer- und Prämienvergünstigungen, die die Bausparer für ihre Sparzahlungen jedes Jahr in Anspruch nehmen können und die während der ganzen Sparzeit zur vollen Ausnutzung reizen.

Einen wesentlich höheren Grad an Zuteilungsgerechtigkeit weist das Bewertungsziffernsystem der privaten Bausparkassen auf: Hier wird monatlich/viertel-/drittel- oder halbjährlich der Kontostand des Bausparers ermittelt und ins Verhältnis zur Bausparsumme gesetzt, wobei sich eine Kennziffer ergibt. Die Summe aus den Kennziffern sämtlicher Monate/Viertel-/Drittel- oder Halbjahre der Vertragszeit ergibt dann die jeweils gültige Bewertungsziffer.

Beispiel²⁾:

Bausparsumme = DM 25.000,-; bisherige Vertragsdauer = 45 Monate

1/2-jährliche Bewertungsziffernermittlung.

Fall I: Der Bausparer spart nur die vertraglichen Sparraten, um erst kurz vor dem 8. Bewertungsstichtag seinen Kontostand auf das Mindestguthaben aufzufüllen.

1) Die Bewertungsziffer im Beharrungszustand wird nicht durch die Art der Ansparung beeinflusst (siehe Krahn, a.a.O., S. 39 f)

2) Da es hier nur darum geht, das Grundsätzliche aufzuzeigen, wurde im folgenden auf die Berücksichtigung von Zinsen und Zinseszinsen verzichtet. Diese verschieben die Verhältnisse in der Praxis um ein Geringes.

Fall II: Der Bausparer zahlt zu Beginn seiner Sparzeit (noch vor dem ersten Bewertungsstichtag) einen erheblichen Betrag (den gleichen, den der Sparer des Falles I vor dem 8. Bewertungsstichtag einzahlen musste, um das Mindestguthaben zu erreichen) ein. Danach leistet er nur seine vertraglichen Mindestsparraten, um bis zum 8. Bewertungsstichtag das Mindestguthaben zu erreichen.

Fall III Der Bausparer leistet während der gesamten Ansparzeit so hohe gleichbleibende Sparraten, dass er zum Zeitpunkt des 8. Bewertungsstichtages das Mindestguthaben für die Zuteilung erreicht hat.

Bew. Z. Erm. nach .. Mon.	I		II		III	
	Guthaben	Kenn- ziffer	Guthaben	Kenn- ziffer	Guthaben	Kenn- ziffer
1. 3	300,-	1,2	5.800,-	23,2	666,-	2,65
2. 9	900,-	3,6	6.400,-	25,6	2000,-	8,00
3. 15	1.500,-	6,0	7.000,-	28,0	3330,-	13,20
4. 21	2.100,-	8,4	7.600,-	30,4	4660,-	18,60
5. 27	2.700,-	10,8	8.200,-	32,8	6000,-	24,00
6. 33	3.300,-	13,2	8.800,-	35,2	7330,-	29,35
7. 39	3.900,-	15,6	9.400,-	37,6	8660,-	34,60
8. 45	10.000,-	40,-	10.000,-	40,0	10000,-	40,00
Bewertungsziffer:		98,8		252,8		170,40
		=====		=====		=====

Während bei der sogenannten primitiven Bewertungsziffern-ermittlung der Zeitpunkt der Sonderspareinzahlungen (beinahe) keine Rolle spielt und die obigen 3 Fälle die gleiche Bewertungsziffer bekommen würden, wirkt sich die Höhe der Sondersparleistungen zu verschiedenen Zeitpunkten der Vertragszeit sehr

unterschiedlich auf die Bewertungsziffernhöhe aus. Hier ist für den Bausparer ein Anreiz gegeben, möglichst hohe Beträge möglichst früh einzubezahlen, da er damit seine Bewertungsziffer recht erheblich erhöhen kann.

Auch bei diesem verbesserten Bewertungsziffernsystem besteht natürlich die Tendenz, dass, sofern nur 2, 3 oder 4 Bewertungsstichtage auf ein Jahr fallen, viele Bausparer erst kurz vor den Bewertungsstichtagen ihr Bausparguthaben besonders stark erhöhen. Der Vorteil, der dadurch den regelmässig sparenden Bausparern gegenüber zu erzielen ist, ist jedoch unbeachtenswert.

Dieses oben dargestellte Verfahren der Ermittlung von Bewertungsziffern wird von allen privaten Bausparkassen für die Regelspartarife angewendet. Die einzigen Unterschiede in der Technik der Ermittlung der Bewertungsziffern bestehen in der Wahl der Zeitabschnitte für die Bewertung und in der absoluten Höhe der Bewertungsziffern, welche dadurch bedingt wird, dass die einzelnen Bausparkassen das Sparguthaben zu verschiedenen Bruchteilen der Bausparsumme ins Verhältnis setzen.

Je nach der Zeitdauer, nach welcher die Verzinsung der Spareinzahlungen der Bausparer beginnt, läuft die Bewertungsziffer mit den Zinszahlen mehr oder minder parallel. Die Berechnung der Bewertungsziffern kann deshalb auch aus der Zinsgutschrift erfolgen.

Die Bewertungsziffern werden- bei den Bausparkassen ohne Antragspflicht - an jedem Bewertungsstichtag für alle Bausparer festgestellt und meist auf dem Kontoblatt des einzelnen Bausparers vermerkt. Der Bausparer erfährt die Höhe seiner Bewertungsziffer dann meist durch den Kontoauszug, der ihm stets innerhalb der ersten beiden Monate eines neuen Jahres zugestellt wird.

Einen Vorteil von dieser periodisch für alle Bausparer durchgeführten Bewertungsziffernermittlung haben nur die Bausparer, denn sie werden dadurch in die Lage versetzt, sich anhand ihrer letzten Bewertungsziffer und der -vielfach in den Hauszeitschriften der einzelnen Bausparkassen veröffentlichten sog. "Zielbewertungsziffer"¹⁾ ein Bild von ihren Zuteilungsaussichten zu machen. Für alle Bausparkassen dagegen bedeutet die periodische Ermittlung der Bewertungsziffern für sämtliche Bausparverträge in jedem Falle eine verwaltungsmäßige Mehrbelastung. Zwar mag diese bei den großen Instituten mit weitestgehender Mechanisierung oder u.U. sogar Automatisierung des Rechnungswesens relativ gering sein, für die kleineren Institute jedoch, bei denen weder die eigenen Mittel, noch die vorhandenen aktiven Vertragsbestände einen Maschinen- oder sogar Automateinsatz größeren Umfanges erlauben, sind die hierfür erforderlichen Aufwendungen sehr wohl von Bedeutung.

Für die Bausparkassen erhebt sich die Frage, ob dieser Dienst am Kunden überhaupt zweckmäßig ist. Durch Abschaffung der periodischen Bewertungsziffernermittlung für alle Bausparverträge²⁾ könnten doch Einsparungen erzielt werden, die man den Bausparern auf andere Weise zugute kommen lassen könnte. Die Gründe, die die Abschaffung dieses Kundendienstes verbieten, sind jedoch zurzeit nicht so ohne weiteres zu übergehen.

-
- 1) Zielbewertungsziffer ist die niedrigste Bewertungsziffer, bei welcher die Bausparsumme eines Bausparvertrages beim jeweiligen Zuteilungstermin noch zugeteilt werden konnte.
 - 2) Hand in Hand hätte damit die Einführung des "Antragssystems" zu gehen. Die Bewertungsziffern würden dann nur dann für einen Vertrag ermittelt, wenn er zuteilungsreif ist und der Zuteilungsantrag gestellt wurde.

2. Das Listensystem

Beim Listensystem erfolgt die Zuteilung der Bausparsummen an die Bausparer in der Reihenfolge, in welcher die Bausparverträge in einer Liste eingetragen sind. Die Eintragung in die Liste erfolgt entweder

- a) bei Beitritt zur Bausparkasse oder
- b) bei Erreichen einer Mindestansparung oder
- c) bei Erreichen einer Mindestansparung
und Verstreichen einer Mindestwartezeit

ad a)

Den Bausparern werden hier also in der Reihenfolge ihres Beitrittes zur Bausparkasse die Bausparsummen zugeteilt. Dies System wäre dann vollkommen ausreichend, wenn alle Bausparer nur die vertraglichen Sparraten an die Bausparkasse entrichten würden. Dies ist jedoch in der Praxis niemals der Fall. Diejenigen Bausparer, die durch Sondersparzahlungen mehr ansparen, werden hier nicht entsprechend berücksichtigt. Dieses System ist also vollkommen unzureichend. Auch das sogenannte "verbesserte Listensystem", bei dem der Bausparer durch Sondersparzahlungen seinen Listenrang verbessern kann, kann eine zufriedenstellende Bewertung der Sonderzahlungen nicht erreichen. Der Anreiz zum zusätzlichen Sparen wird auch hier meist gering bleiben. In der Praxis wird diese Art des Listensystems als allein ausschlaggebend für die Zuteilung heute nicht mehr angewandt.

ad b)

Hier werden die Bausparer bei Erreichung einer gewissen Mindestansparung in eine Liste eingetragen und in der Reihenfolge des Eintragsdatums zugeteilt. Sparraten sind nach Eintragung in die Liste nicht mehr zu zahlen. Hier ist es ebenfalls für die

Zuteilung vollkommen gleichgültig, auf welche Weise das erforderliche Mindestguthaben angespart wird. Tarife, für die nach diesem System die Zuteilungsreihenfolge bestimmt wird, sind also lediglich geeignet, solche Sparer anzusprechen, die die gesamte geforderte Mindestansparung auf einmal oder innerhalb einer sehr kurzen Zeit erbringen können.

Vorteil dieser Methode der Ermittlung der Zuteilungsreihenfolge ist ihre Einfachheit und damit verbunden ihre verwaltungstechnisch wenig aufwendige Durchführung. Mit dieser Art des Listensystems arbeiten heute die öffentlichen Bausparkassen für ihren Tarif II, bei dem die Eintragung in die Zuteilungsliste nach Ansparung von 50 v. H. der Bausparsumme vorgenommen wird.

ad. c)

Eintragung in die Zuteilungsliste wird hier davon abhängig gemacht, ob die Mindestansparung erbracht wurde und die Mindestwartezeit seit Vertragsabschluss verstrichen ist. Nach Erreichung des Mindestguthabens (welches meist innerhalb einer kurzen Frist erbracht werden muss) sind weitere Sparraten zu zahlen. Für Tarife mit dieser Art der Ermittlung der Zuteilungsreihenfolge gilt ebenfalls (wie oben für b), dass sie nur für solche Sparer infrage kommen, die die Ansparleistung auf einmal erbringen können.

3. Kombinierte Systeme der Zuteilungsreihenfolge-Ermittlung

Neben den oben erläuterten Systemen für die Zuteilungsreihenfolge-Ermittlung, dem Bewertungsziffernsystem und dem Listensystem, gibt es auch noch ein drittes System, welches eine Kombination aus beiden darstellt:

Die eine Hälfte der Zuteilungsmasse

wird hier nach der Bewertungsziffer (Zeit x Geld-System), die andere Hälfte nach der Liste (Reihenfolge des Beitrittes zur Bausparkasse, siehe oben unter 2a) verteilt. Eine theoretische Begründung für dieses Verfahren liegt nicht vor und ist auch nicht versucht worden. Auch hier ist der Anreiz zum Sparen wohl geringer als beim reinen Zeit x Geld-System.

Ein derartiges kombiniertes Zuteilungssystem wird heute nur noch bei einer privaten Bausparkasse für einen auslaufenden Tarif gehandhabt.

Mit Zuteilungsverfahren können zwar immer nur die effektiv vorhandenen Mittel des Zuteilungsstockes auf bestimmte Art und Weise verteilt werden, andererseits jedoch kann sehr wohl durch die Zuteilungsmethode das Aufkommen des Zuteilungsstockes beeinflusst werden, denn wenn der Bausparer sich ungerecht behandelt fühlt, d. h., in diesem Fall, wenn er glaubt, dass seine Sparleistungen anderen Sparern gegenüber nicht richtig bewertet werden, so wird er weniger sparen, evtl. sogar seine Sparleistungen an die Bausparkasse ganz einstellen und aus der Bauspargemeinschaft ausscheiden.

Aus diesem Grunde sind Erwägungen um das gerechteste Ermittlungsverfahren für die Zuteilungsreihenfolge keineswegs überflüssig. Die privaten Bausparkassen haben deshalb auch in den letzten Jahren für ihre Regelspar-tarife alle das verbesserte Bewertungsziffernsystem eingeführt. Da die Tarife mit Grundspareinlage bei den privaten Bausparkassen ja ohnehin nur eine untergeordnete Rolle spielen, sind in der Praxis nur mehr das primitive und das verbesserte Bewertungsziffernsystem, sowie das Listensystem der öffentlichen Bausparkassen für deren Tarif II von Bedeutung.

III. Der Zuteilungsstock und seine Problematik

1. Die Mittel des Zuteilungsstockes

Sämtliche für die Zuteilung an die Bausparer bestimmten Mittel fließen in den sogenannten "Zuteilungsstock"¹⁾. Je mehr Mittel dem Zuteilungsstock zugeführt werden, desto mehr Bausparern kann die Bausparsumme zugeteilt werden, d. h., es kann ihnen ihre vertraglich festgelegte Bausparsumme zur Verfügung gestellt werden. Der Zuteilungsstock stellt also den zentralen Tatbestand des Bausparens dar, und es ist deshalb auch nicht weiter verwunderlich, dass die wesentlichsten Bausparprobleme Probleme des Zuteilungsstockes sind.

Die Quellen, aus denen der Zuteilungsstock gespeist wird (bzw. gespeist werden kann) sind die folgenden:

- a) die "Bausparmittel",
- b) "bausparfremde" Mittel.

Sie unterscheiden sich grundsätzlich dadurch voneinander, dass die "Bausparmittel" echte (An- und Ab-) Sparbeiträge sind, die von den Bausparern aufgebracht werden und sozusagen endgültig in die Zuteilungsmasse fließen, während die "bausparfremden" Mittel dem Zuteilungsstock stets nur vorübergehend²⁾ - um die Wartezeiten für die noch nicht zugeteilten Bausparer zu verkürzen - zugeführt werden und zu einem späteren Zeitpunkt wieder entnommen werden müssen.

1) ein anderer Ausdruck für diesen Tatbestand ist "Zuteilungsmasse".

2) die Belassung der "bausparfremden" Mittel im Zuteilungsstock kann u. U. Jahrzehnte dauern, trotzdem bleiben sie "bausparfremd".

a) Die "Bausparmittel"

Zu den hier mit "Bausparmitteln" bezeichneten Geldern gehören

aa) Die Sparbeträge der Ansparer¹⁾. Zu diesen sind auch die den einzelnen Bausparern gutgeschriebenen Wohnungsbauprämien zu rechnen. Diese teilen ja bauspartechnisch gesehen das Schicksal der Sparleistungen, für welche sie gewährt wurden. Wird das Bausparguthaben gekündigt, so werden auch die Wohnungsbauprämien ausgezahlt; erfolgte die Kündigung innerhalb der Sperrfrist, dann allerdings an das Finanzamt, durch welches sie gewährt wurden. Bei Zuteilung werden die Wohnungsbauprämien bei "vertragsgemässer" Verwendung an den Bausparer, bei "nichtvertragsgemässer" Verwendung innerhalb der Sperrfrist an das Finanzamt ausbezahlt.

bb) Die Tilgungs- (Abspar-) Beträge der Tilger (Absparer). Diese fliessen in jedem Falle zurück in die Zuteilungsmasse, aus welcher ja auch das dem tilgenden Bausparer ausgereichte Bauspardarlehen entnommen wurde.

Wie auf den Seiten 114 ff und 237 ff dargestellt, lassen sich sowohl für die Ansparung wie für die Tilgung (Absparung) Intensitätsziffern ermitteln, welche zum Ausdruck bringen, um wieviel grösser die effektiven Sparleistungen sind als die hierfür festzustellenden Soll-Leistungen. Man kann es wohl beinahe als selbstverständlich bezeichnen, dass die

1) In den Fällen, in denen die angesparte Summe jedoch vor der Zuteilung vom Bausparer gekündigt und von der Bausparkasse zurückgezahlt wird, sind diese Mittel jedoch zu "bausparfremden" Mitteln geworden.

Ansparintensität wesentlich grösser ist (und auch in Zukunft sein wird) als die Tilgungsintensität. Der einzelne Bausparer will sein Ziel, das er mit dem Bausparvertrag verfolgt, möglichst schnell erreichen, und auch die Steuer- und Prämienvergünstigungen reizen zur höchstmöglichen Ausnützung. Wenn dagegen das Ziel des Bausparvertrages - in den meisten Fällen ja wohl die Erstellung eines Einfamilienhauses - erreicht wurde, dann eilt es dem Bausparer mit der Tilgung des äusserst zinsgünstigen Bauspardarlehens meist nicht so sehr, zumal ja auch die Tilgungen in keiner Weise steuer- oder prämienbegünstigt sind.

b) "Bausparfremde" Mittel

Wie schon erwähnt¹⁾, hat die Wartezeit ganz allgemein die Tendenz, sich der sog. "mittleren Wartezeit" zu nähern. Lange Wartezeiten sind jedoch den Bausparern und damit auch den Bausparkassen unerwünscht und deshalb sind die Bausparkassen immer dann, wenn die Wartezeiten stark ansteigen, bemüht, sog. "zusätzliches Geld"²⁾ in die Zuteilungsmasse zu schleusen, um dadurch die Wartezeiten abzukürzen. Dieses "zusätzliche Geld", oder die "bausparfremden" Mittel, wie sie hier genannt werden, kann man einteilen in

- aa) eigene Mittel der Bausparkassen (solche Mittel, die dem Eigenkapital oder den Rücklagen der Bausparkassen entstammen). Diese Mittel werden in den meisten Fällen sehr beschränkt sein, jedoch kann man annehmen, dass die Bausparkassen ihre freien Mittel stets, wenn die Geschäftslage es erfordert, in die Zuteilungsmasse fliessen lassen.

1) Siehe Seite 173

2) den Ausdruck "zusätzliches Geld" bringt Krahn, a. a. O., Seite 57

bb) Fremdmittel. Diese werden von den Bausparkassen von aussen aufgenommen und dem Zuteilungsstock zugeführt. Dies kann durchgeführt werden:

aaa) durch Aufnahme von Darlehen durch die Bausparkasse. Da bei den meisten deutschen Bausparkassen der Darlehenszins 5 v. H. beträgt¹⁾, die Bausparkassen jedoch für Verwaltung, Abschreibungen etc. eine Zinsspanne von mindestens 1,5 bis 2 v. H. benötigen, müssten diese Fremdmittel der Bausparkasse zu einem Zinssatz von 3 - 4 v. H. zur Verfügung stehen, wenn die Fremdmittelaufnahme nicht auf Kosten des Gewinnes erfolgen soll. Zu einem derartig niedrigen Zinsfuss können jedoch auf dem Kapitalmarkt keine Mittel beschafft werden. In manchen Fällen ist es gelungen, billige Gelder durch die öffentliche Hand zu bekommen, weiterhin besteht auch die Möglichkeit, dass Zinssubventionen durch die öffentliche Hand gewährt werden.

Eine derartige Unterstützung der Bausparkassen wird jedoch stets nur dann bewilligt werden, wenn die Wartezeiten stark angestiegen sind und der Eigenheimbau politisch besonders erwünscht und auf diese Weise besonders einfach zu fördern ist.

bbb) Durch die Hereinnahme von freien Spareinlagen. Diese Möglichkeit der Fremdmittelbeschaffung war vor dem Krieg lange Zeit Gegenstand von Diskussionen. Obwohl einige Bausparkassen das Depositenrecht hatten, ist es ihnen nie gelungen, in grösserem Umfange Spareinlagen an sich zu ziehen.

1) Über die Verzinsung der Bauspardarlehen siehe insbesondere Seite 234 ff.

Unter dieses Kapitel fällt auch das Problem der Bauspareinlagen, die gekündigt und von der Bausparkasse ausbezahlt werden. Diese Mittel haben nämlich den Charakter und den gleichen Einfluss auf die Zuteilungsmasse wie die freien Einlagen. In der Anfangszeit des Bausparens waren Kündigungen von Bausparguthaben nur unter besonderen Bedingungen möglich. Sofortige Auszahlungen der Guthaben waren selten, denn man glaubte, dass dadurch die Zuteilungsaussichten der verbleibenden Bausparer verschlechtert würden. Jetzt weiss man jedoch, dass zumeist das Gegenteil der Fall ist, denn erstens erhöht die sofortige Auszahlung der gekündigten Guthaben das Vertrauen der Bausparer zur Bausparkasse, wodurch die Neuzugänge begünstigt werden, und zweitens werden durch Kündigungen - sofern die Bausparkasse noch laufend Neuzugänge aufzuweisen hat und die Kündigungen¹⁾ einigermaßen gleichmässig auftreten - die Wartezeiten der verbleibenden Bausparer nicht verschlechtert, sondern verbessert. Dieses mag im ersten Augenblick überraschen, wird aber einleuchtend, wenn man sich vergegenwärtigt, dass der kündigende Bausparer ein zusätzlicher Sparer, also ein "Nur-Geldgeber" war und kein Darlehen in Anspruch genommen hat²⁾.

1) vergl. Krahn, a. a. O., Seite 36 ff sowie Krahn, "Der Einfluss von Kündigungen auf die Wartezeiten bei Bausparkassen" in "Privates Bausparwesen 1951", Seite 48 ff.

2) Wenn z. B. immer 50 v. H. der Bausparer ihr Bausparguthaben bei einer Ansparung von 50 v. H. der Bausparsumme kündigen - gleichbleibender Neuzugang sei hier vorausgesetzt - so wird sich dadurch die Wartezeit der verbleibenden Bausparer um etwa 25 v. H. verkürzen.

2. Sonderproblem des Zuteilungsstockes: Die sogenannten Ausgleichsforderungen¹⁾

Die sogenannten "Ausgleichsforderungen" sind bekanntlich Schulden des Bundes und der Länder gegenüber den Kreditinstituten, Versicherungen und Bausparkassen, die anlässlich der Währungsreform entstanden. Sie wurden zum Ausgleich für die entwerteten RM-Schuldtitel gegeben und sind verzinslich und beleihungsfähig.

Während nun die Ausgleichsforderungen bei den übrigen Kreditinstituten und den Versicherungen ihrem Zweck, nämlich Deckung des durch die Währungsreform entstandenen Defizites zu bewirken, voll entsprechen, stellen sie bei den Bausparkassen einen Störfaktor dar.

Die Ausgleichsforderungen liegen hier in der Zuteilungsmasse, auf deren Ausschüttung der Bausparer einen klagbaren Anspruch hat²⁾; gleichsam als "unbewegliche Blöcke". Da diese Ausgleichsforderungen sehr niedrig verzinslich sind (3,5 bzw. 3 v. H.), bewirken sie ausserdem noch eine gewisse Schmälerung des Ertrages des Gläubigers. Die Liquidierung der Ausgleichsforderungen auf dem Kapitalmarkt ist wegen ihrer niedrigen Verzinsung kaum möglich. Es haben sich jedoch schon wiederholt die Landeszentralbanken eingeschaltet, die (insbesondere von Bausparkassen mit schlechter Zuteilungslage) Ausgleichsforderungen in gewissem Umfange aufkauften (allerdings teilweise unter der Auflage des Rückkaufes nach bestimmter Frist).

Die endgültige Tilgung der Ausgleichsforderungen wurde durch das "Gesetz über die Tilgung von Ausgleichsforderungen"³⁾ vom 14. Juni 1956 geregelt.

1) Hierüber siehe u. a. in "Privates Bausparwesen" Jahrg. 1950, Seite 17, 167 ff; 1951, Seite 18 f; 1952, Seite 13 f; 1953, Seite 15.

2) vergl. Lehmann, "Privates Bausparwesen 1950, S. 167

3) BGBl Nr. 28 vom 20.6.1956, Seite 507

Dieses Gesetz sieht für die verzinslichen Ausgleichs-
forderungen die halbjährliche Tilgung von 0,5 v.H.
und darüber hinaus Ankauf von Ausgleichsforderungen
durch einen sog. "Ankaufsfonds" vor.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die
Ausgleichsforderungen der einzelnen Bausparkassen
und über deren Bewegung in den Jahren seit der
Währungsreform:

Tab. 26/I

Ausgleichsforderungen:

Private Bausparkassen

in Tsd.DM		1949	1951	1953	1955
GdF	abs. 1)	17.477	17.172	15.605	15.558
	v.H.	48	20	7,5	3,8
BDV	abs.	2.574	2.574	2.554	2.525
	v.H.	32	6,6	2,1	1,3
LEONBERGER	abs.	...	7.455	7.453	7.453
	v.H.	...	35	24,5	7,3
BHW	abs.	1.932	1.899	1.887	1.881
	v.H.	147	27	8,2	3,1
BADENIA	abs.	1.118	1.196	1.186	1.178
	v.H.	22	11	7,5	2,7
MAINZ	abs.	2.712	2.961	2.932	867
	v.H.	34	15	20	3,2
NEUE HEIMST.	abs.	...	...	---	319
	v.H.	...	...	---	1,4
DBS	abs.	1.544	1.541	1.560	1.547
	v.H.	33	23	13	7,1
EBN	abs.	3.478	3.423	2.400	3.378
	v.H.	171	61	27	13,5
HEIMBAU	abs.	1.290	1.639	1.968	1.990
	v.H.	60	26	23	14
DBG	abs.	760	760	792	792
	v.H.	645	34	13	4,1
VEREINIGTE	abs.	...	...	...	287
	v.H.	...	...	...	1,3
Dt.UNION	abs.	2.091	1.875	1.998	1.974
	v.H.	142	68	42	29
SÜDKREDIT	abs.	1.046	1.142	1.133	...
	v.H.	49	48	30	...
AACHENER	abs.	1.350	1.656	1.989	590
	v.H.	90	88	102	17
MITTELSTANDS- HILFE	abs.	...	...	...	412
	v.H.	...	...	...	15
Priv.BSK zusammen:		abs. 45.600	46.400	47.400	42.300

Tab. 26/II

Öffentliche Bausparkassen:

in Tsd. DM		1949	1951	1953	1955
STUTTGART	abs. ¹⁾	6.497	6.411	6.380	6.604
	v.H.	31	15	5,7	3,4
MÜNCHEN	abs.	1.896	1.892	1.861	13
	v.H.	33	9,5	3,2	0,011
FRANKFURT	abs.	...	...	2.435	2.427
	v.H.	...	...	3,8	2,4
DÜSSELDORF	abs.	1.232	1.231	1.225	1.218
	v.H.	...	...	2,2	1,3
KARLSRUHE	abs.	...	...	1.144	1.130
	v.H.	...	...	4,0	1,9
HANNOVER	abs.	1.532	1.529	1.523	1.514
	v.H.	...	...	3,8	2,3
MÜNSTER	abs.	68	68	67	66
	v.H.	...	0,38	0,23	0,11
KIEL	abs.	...	...	...	...
	v.H.	...	...	...	...
BREMEN	abs.	843	822	818	802
	v.H.	...	...	9,4	4,0
HAMBURG	abs.	478	649	833	829
	v.H.	...	...	8,4	3,2
BRAUNSCHWEIG	abs.	...	...	...	...
	v.H.	...	...	...	...
OLDENBURG- BREMEN	abs.	...	...	...	...
	v.H.	...	...	...	...
BERLIN	abs.	...	...	...	...
	v.H.	...	...	...	...
Öffentl.BSK zusammen:	abs.	17.924	18.452	19.125	16.757
	v.H.	28	10	4,2	2,0
=====					

1) Ausgleichsforderungen in v. H. des Zuflusses zum Zuteilungsstock in dem betreffenden Jahr.

Die Angaben über den v.H.-Satz der Ausgleichsforderungen bei öffentlichen Bausparkassen können kleine Ungenauigkeiten enthalten, da die öffentlichen Bausparkassen die Zins- und Tilgungsbeträge in einer Summe ausweisen, so dass der Anteil der Tilgung geschätzt werden musste. Der Grad der Ungenauigkeiten kann jedoch das Gesamtbild nicht beeinflussen.

Aus den obigen Tabellen geht folgendes hervor:

Die Belastung der Zuteilungsmasse mit Ausgleichsforderungen war in den ersten Jahren nach der Währungsreform sehr schwerwiegend. Die Ausgleichsforderungen waren bei einzelnen Bausparkassen zeitweise höher als die gesamten Spar- und Tilgungsgeldeingänge während eines Jahres. In den folgenden Jahren des allgemeinen Aufschwunges der Bausparkassen nahm jedoch die Bedeutung der Ausgleichsforderungen als den Bausparern einstweilen vorenthaltene Teile der Zuteilungsmasse in dem Maße ab, wie die einzelne Bausparkasse ihre Geldeingänge zu steigern vermochte. Im Jahre 1955 lag die höchste Belastung einer Bausparkasse durch Ausgleichsforderungen bei etwa 29 v. H. der Spar- und Tilgungsgeldeingänge des Jahres, bei einem Durchschnittssatz von ca. 3 v. H. für alle Bausparkassen.

Während also die Belastung des Zuteilungsstockes und damit die Benachteiligung der Bausparer durch die Ausgleichsforderungen - welche von den Bausparkassen immer wieder besonders herausgestellt wird - bei der heutigen Liquiditätsfülle der Bausparkassen in den meisten Fällen unwesentlich erscheint, ist es vor allen Dingen die niedrige Verzinsung der Ausgleichsforderungen, die für die Bausparkasse selbst von Nachteil ist. Die Unterverzinsung wirkt sich um so stärker aus, je höher die Marktzinsen für Leihkapital liegen.

Bei einer Gegenüberstellung der Ausgleichsforderungen der privaten und der öffentlichen Bausparkassen zeigt sich, dass die öffentlichen Bausparkassen sowohl absolut wie auch im Verhältnis zu ihrem Finanzierungsvolumen geringer durch Ausgleichsforderungen belastet waren. Das kommt hauptsächlich daher, dass der Sparguthabenstand bei ihnen am Währungstichtag wesentlich geringer war als bei den privaten Bausparkassen und eine grössere Ausdehnung der öffentlichen Bausparkassen erst nach dem 20.6.48 erfolgte.

F DIE AUSZAHLUNG

I. Die Voraussetzungen für die Auszahlung

Mit der Zuteilung bzw. deren Annahme wird dem Bausparer die Bausparsumme bereitgestellt. Derjenige Teil der Bausparsumme, der nicht vom Sparguthaben bedeckt ist, ist das Bauspardarlehen. Die Bausparsumme wird dem Bausparer im allgemeinen 10 Monate lang zur Verfügung gestellt.

Das Sparguthaben des Bausparers wird diesem grundsätzlich ohne Bindung ausbezahlt. Sofern der Bausparer jedoch Steuer- oder Prämienbegünstigung in Anspruch genommen hat, muss, sofern die Auszahlung innerhalb der Sperrfrist erfolgt, dem Finanzamt gegenüber der Nachweis der vertragsgemässen Verwendung der gesamten Bausparsumme erbracht werden. Die Auszahlung des Bauspardarlehens jedoch kann erst nach Erfüllung bestimmter Bedingungen und unter bestimmten Voraussetzungen erfolgen. Diese sind sowohl bei den privaten wie bei den öffentlichen Bausparkassen die folgenden:

1. Die Auszahlungsgebühr

Mit Beginn der Darlehensauszahlung wird das Konto des Bausparers = Darlehensnehmers mit einer Auszahlungsgebühr von 2 v. H. des Darlehens (wie es sich bei der Auszahlung ergibt) belastet. Diese Auszahlungsgebühr mindert jedoch nun nicht das Darlehen, sondern wird dem Darlehen (über die Bausparsumme hinaus) hinzugerechnet und im Vorwege getilgt¹⁾.

1) Fussnote siehe nächste Seite

Es handelt sich hier also um ein Disagio, welches im Wege der Tilgungsstreckung eingebracht wird.

Die Höhe der Auszahlungsgebühr ist mit 2 v. H. relativ niedrig, insbesondere im Vergleich mit den seit der Währungsreform üblich gewesenen Disagio-Sätzen bei der Ausgabe von 1. Hypotheken durch die Realkreditinstitute. Es ist hier jedoch darauf hinzuweisen, dass mit dieser Auszahlungsgebühr nicht die mit der Auszahlung und der Beleihung verbundenen Kosten gedeckt werden, wie der Name es u. U. vermuten liesse. Diese Kosten sind vom Bausparer extra zu vergüten.

1) Fußnote zu Seite 193

Diese Auszahlungsgebühr wird bei ihrer Tilgung von den Finanzämtern wie eine echte Kapitalrückzahlung behandelt, d. h., sie wird nicht als steuerlich abzugsfähig anerkannt. Hiergegen kann eingewendet werden, dass die Auszahlungsgebühr ihrem eigentlichen Charakter nach zu den Aufwendungen gehört, die von den Bausparern "zur Erlangung von Baudarlehen" im Sinne des WoBauPG bzw. des EStG gemacht wurden. Die Auszahlungsgebühr müßte also demnach in voller Höhe als prämiens- bzw. steuerbegünstigte Aufwendung anerkannt werden, sobald sie getilgt wurde.

Obwohl der Streit zwischen Finanzverwaltung und Steuerpflichtigem bzw. Prämienberechtigtem grundsätzlicher Natur ist und interessante Rechtsprobleme aufwirft, wird er in der Praxis wenig beachtet. Das wird verständlich, wenn man bedenkt, dass es sich bei Bauspardarlehen zumeist um sehr kleine Beträge handelt (der Durchschnitt der Darlehen liegt bei den meisten Kassen unter DM 10.000,--) und die Mehrbelastung des Darlehensnehmers durch die Nichtabzugsfähigkeit bzw. Nichtprämiensbegünstigung der Auszahlungsgebühr entsprechend gering ist.

2. Die Sicherung des Darlehens

Die Sicherung des Bauspardarlehens wird durch folgende Massnahmen erreicht:

- a) Bestellung einer Briefhypothek oder einer Briefgrundschuld an zweiter oder - falls rangbereit - an erster Stelle, stets jedoch innerhalb von 80 v. H. des Beleihungswertes an dem Wohngrundstück des Bausparers oder einem anderen geeigneten Grundstück.
- b) Eintragung einer Löschungsvormerkung für andere - der Bausparhypothek bzw. Grundschuld gleichstehende oder vorgehende - Belastungen für den Fall, dass sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigen.
- c) Versicherung des Gebäudes, an welchem das Bauspardarlehen gesichert ist, gegen Feuer. Hypothekensicherungsschein ist der Bausparkasse auszuhändigen.
- d) Verpflichtung des Vorranggläubigers zur Stillhaltung. Ferner sollen die vorrangigen Belastungen den marktüblichen Zinssatz und ihre Tilgung 2 v.H. nicht überschreiten.
- e) Ehegatten haben sich gesamtschuldnerisch zu verpflichten und sich der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.
- f) Dem Bausparer einer privaten Bausparkasse (dem Bausparer der öffentlichen Bausparkassen nur auf seinen Wunsch), der im Zeitpunkt der Zuteilung nicht älter als 50 Jahre ist, vermittelt die Bausparkasse eine "Risikolebensversicherung". Durch die Versicherungssumme wird im Falle des Todes des Bausparers das Restbauspardarlehen getilgt.

ad a)

Für die dingliche Sicherung des Bauspardarlehens¹⁾ sind in den Bausparbedingungen der privaten Bausparkassen in der Regel Briefhypotheken vorgesehen, während die Spar- und Darlehensbedingungen der öffentlichen Bausparkassen die Frage der Wahl zwischen Briefhypothek und Briefgrundschuld offenlassen. Es war in den letzten Jahren jedoch zu beobachten, dass die Bausparkassen mehr und mehr dazu übegehen, ihre Rechte durch Briefgrundschulden zu sichern, während die Briefhypotheken immer mehr in den Hintergrund treten. Die Gründe hierfür sind wohl in der Hauptsache in der abstrakten Rechtsnatur der Grundschuld und ihrer damit gegebenen vielseitigen Verwendbarkeit zu suchen. Das wirkt sich bei der Abwicklung eines Bausparvertrages besonders in folgenden Punkten aus:

1. Sofern ein Bauspardarlehen bis zur Zuteilung durch einen Zwischenkredit vorfinanziert wird, kann die Sicherung des Zwischenkreditdarlehens - soweit dieses nicht durch das Bausparguthaben gesichert ist - durch die Grundschuld erfolgen, die später nach der Ablösung des Zwischenkredites durch die zugeteilte Bausparsumme das Zuteilungs-Bauspardarlehen sichert. Da bei der akzessorischen Hypothek eine Forderungsauswechselung nötig wäre, welche Arbeit und Unkosten verursacht, vereinfacht die Briefgrundschuld das Verfahren ganz bedeutend. Überdies kann der Bausparer nach der Rückzahlung des Bauspardarlehens die Grundschuld zu späterer Kreditaufnahme wesentlich leichter verwenden als die Eigentümergrundschuld aus einer Hypothek.
2. Sollen während der Tilgungszeit (bei Bauspardarlehen ca. 8 - 11 Jahre) die Darlehensvereinbarungen geändert werden (z. B. Kürzung oder Aussetzung der Tilgung infolge Krankheit des Bausparers etc.), so

1) Vergl. E. Schweizer, "Beleihungsfragen des nachstelligen Realkredites" in "Privates Bausparwesen 1953", Seite 56 ff.

erspart die Sicherungsform der Grundschuld wiederum unnötige Arbeit und Aufwendungen,¹⁾ die bei der Hypothek erforderlich würden.

3. Da die Grundschulden zugunsten einer Bausparkasse in der Regel ohne Kündigungsfrist zahlungsfällig gestellt und mit einem Zinssatz versehen werden, der jegliche Ansprüche der Bausparkasse gegen den Schuldner aus dem Darlehensverhältnis deckt, ist die Sicherung der laufenden Verwaltungskostenbeiträge und der sich in ihrer Höhe jährlich ändernden Versicherungsprämien der Bausparer-Risikolebensversicherung - sofern eine solche besteht, was ja bei den öffentlichen Bausparkassen nicht immer der Fall sein muss - bei einer Grundschuld wesentlich leichter möglich als bei der Hypothek.
4. Bei der Zwangsversteigerung kann der Gläubiger die Kosten der persönlichen Rechtsverfolgung mit einrechnen. Dies ist bei der Hypothek nicht möglich.
5. Die Rechtsverfolgung aus der Grundschuld heraus ist für den Gläubiger wesentlich einfacher, da der Schuldner wegen des abstrakten Charakters der Grundschuld Einwendungen aus dem persönlichen Schuldverhältnis nicht erheben kann.

Diesen oben aufgezeigten Vorteilen stehen auch einige Nachteile gegenüber. Hier ist besonders zu nennen: Die Löschungsvormerkung gemäss § 1179 BGB wirkt sich bei einer vorgehenden Grundschuld nicht im gleichen Sinne wie bei einer Hypothek aus. Der Nachranggläubiger kann hier also nicht verhindern, dass die Grundschuld mehrmals valuiert oder abgetreten wird. Es werden hier also immer Vereinbarungen zwischen Vor- und Nachranggläubigern darüber getroffen werden müssen,

1) Bei der Hypothek müssen wegen der notwendigen Übereinstimmung zwischen Grundbucheintragung und Forderung solche Vereinbarungen stets im Grundbuch eingetragen werden.

dass nochmalige Valutierung oder eine Abtretung der Grundschild nicht ohne vorherige Zustimmung des Nachranggläubigers vor sich gehen darf.

Gegenüber den Vorteilen, die die Grundschild dem Gläubiger bietet, treten jedoch die geringen Nachteile in den Hintergrund.

Für den Schuldner sind Grundschilden zwar grundsätzlich gefährlicher als Hypotheken, wenn jedoch der Gläubiger zuverlässig ist, was man in der Regel bei allen Kreditinstituten, also auch bei den Bausparkassen, annehmen darf, sind Besorgnisse hinsichtlich eines Missbrauches der Gläubigerrechte vollkommen unbegründet.

Bedenken gegen die Verwendung der Grundschild als Sicherungsinstrument der Kreditinstitute - und unter ihnen besonders der Bausparkassen - wurden in den Jahren nach der Währungsreform jedoch nicht von den Schuldnern, sondern von den Stellen geltend gemacht, die nachrangige öffentliche Baudarlehen ausgeben. In eingehender Diskussion des Problems konnten diese Institute jedoch auch davon überzeugt werden, dass es im Interesse der Schuldner - und damit auch im Interesse der baldigen Lösung des Wohnungsproblems - besser sei, auch Grundschilden als den öffentlichen Mitteln vorrangige Rechte zuzulassen¹⁾.

Während die Grundschild früher hauptsächlich der Sicherung kurzfristiger Kredite diene, ist sie heute auch auf dem Gebiete des langfristigen Kredites - und zu diesem ist ja auch der Bausparkredit zu rechnen - dabei, sich mehr und mehr durchzusetzen, denn dem Erfordernis der Anpassungsfähigkeit, welches die heutige Zeit in Kreditangelegenheiten stellt, kommt die Grundschild am weitesten entgegen.

1) Hierüber siehe Schweizer, a. a. O., Seite 56 ff.

ad f) Die Risikolebensversicherung

Die Bausparkassen vermitteln denjenigen Darlehensnehmern, die im Zeitpunkt der Zuteilung der Bausparsumme nicht älter als 60 (50) Jahre alt sind, eine Risikolebensversicherung, welche dadurch der weiteren Sicherung ihrer Forderungen dient, dass im Todesfalle des Darlehensnehmers durch die Versicherungssumme das Bauspardarlehen getilgt wird. Während diese Lebensversicherung des Darlehensnehmers bei den privaten Bausparkassen obligatorisch ist, welcher sich der Bausparer nur dadurch entziehen kann, dass er der Bausparkasse die Ansprüche aus einer anderen entsprechenden Lebensversicherung, welche auf seine Person abgeschlossen wurde, abtritt oder verpfändet, wird bei den öffentlichen Bausparkassen die Vermittlung der Risikolebensversicherung in das Belieben des Darlehensnehmers gestellt.

Da ja gerade Eigenheime, deren Finanzierung sich die Bausparkassen hauptsächlich widmen, wegen ihrer oftmals individuellen Bauweise vielfach schwer verwertbar sind, stellt dieser Lebensversicherungsschutz neben dem Schutz der Bausparerfamilie auch eine besondere Sicherung der Bausparkasse dar.

Die Versicherungsprämie, welche - verschieden in der Höhe je nach dem Alter des versicherten Darlehensnehmers - dem Darlehenskonto des Bausparers jährlich im voraus belastet wird¹⁾, bildet für diesen eine zusätzliche Belastung. Diese zusätzliche Belastung hat bei den verschiedenen Altersstufen der Darlehensnehmer folgenden Umfang:

1) Die Art der Erhebung des Versicherungsentgeltes ist verschieden. Bei einigen Bausparkassen wird die Versicherungsprämie dem laufenden Zins- und Tilgungsbeitrag entnommen, bei anderen ist sie zusätzlich zu entrichten und im dritten Fall wird ein Zuschlag zur Zins- und Tilgungsleistung erhoben, wenn die Versicherungsprämie eine bestimmte Höhe überschreitet.

Tab. 27

Belastung des Bauspardarlehensnehmers durch die Risikolebensversicherungsprämie ¹⁾:

Alter des Darlehensnehmers:	Verteuerung in v. H. der Darlehens-Zinsen:	Verteuerung in v. H. der jew. Darlehens-Valuta:
20 - 24	11,5	0,578
25 - 35	11,75	0,588
37	12,4	0,62
39	13,4	0,672
41	14,7	0,735
43	16,4	0,819
45	18,3	0,914
47	20,6	1,029
49	23,5	1,176
51	26,9	1,344
53	31,3	1,565
55	37,0	1,848
57	42,7	2,163
59	50,8	2,541
61	60,6	3,003
63	71,4	3,57
65	85,3	4,263
67	103,0	5,145
69	122,0	6,09
71	146,2	7,319
73	176,3	8,810
75	214,0	10,7
77	251,0	12,537

1) Den Zahlen wurde das Versicherungsentgelt zugrunde gelegt, welches der Bauspardarlehensnehmer der GdF Wüstenrot, welche einen Gruppenversicherungsvertrag mit der Allianz-Lebensversicherung abgeschlossen hat, entrichten muss. Bei anderen Bausparkassen weichen die Zahlen von den hier angegebenen teilweise sehr geringfügig ab.

Für jüngere Bausparer ist die Belastung durch die Versicherungsprämie noch relativ gering, doch macht sie schon bei einem Alter von 67 Jahren mehr als der Zins für das Bauspardarlehen aus.

Im folgenden werden die von den Darlehensnehmern der fünf grössten privaten Bausparkassen entrichteten Versicherungsprämien den durch Versicherungsleistungen abgelösten Darlehen gegenübergestellt.

Tab. 28

		1949	1951	1953	1955
GdF	A	71.342	508.450	1.208.640	2.533.753
	B	66.052	119.506	432.070	912.188
	C	93	24	36	36
BDV	A	14.889	92.243	230.558	...
	B	425	46.900	180.628	...
	C	3	51	78	...
LEONBERGER	A	...	161.186	324.336	762.585
	B	...	42.866	88.840	222.900
	C	...	27	27	29
BHW	A	30.431	140.520	307.399	892.913
	B	4.547	47.535	79.645	399.306
	C	15	34	26	45
BADENIA	A	16.483	17.516	36.554	...
	B	974	1.360	22.000	...
	C	6	8	60	...
Summe ¹⁾ :	A	133.145	919.915	2.107.487	4.189.251
	B	71.998	258.167	803.183	1.534.394
	C	54	28	38	37

A = Versicherungsprämien in Tsd DM

B = Darlehenstilgung durch Versicherungsvaluta in Tsd. DM

C = B in v. H. von A (Schadensquote)

1.) Summe lediglich der hier angegebenen Zahlen

Wie die obige Aufstellung zeigt, lag in den Jahren seit der Währungsreform das Verhältnis von Prämienaufkommen zu Tilgungen von Restdarlehen durch Versicherungsleistung (Schadensquote) so günstig für die Versicherer, daß man die geltenden Versicherungstarife als recht ungünstig für die Versicherten bezeichnen kann.

Es wäre nun die Aufgabe der Bausparkassen, für ihre Bausparer günstigere Versicherungsbedingungen auszuhandeln.

II. Die Reihenfolge der Valutierung¹⁾

In der Praxis ist es meist nicht üblich, dass die Finanzierung eines Wohnhauses ausschliesslich mit Eigenmitteln und einem Darlehen einer Bausparkasse durchgeführt wird. In der Regel werden mehrere Darlehensquellen in Anspruch genommen. Es kommen hierfür - neben den Bausparkassen - hauptsächlich in Frage²⁾:

- I. 1. Hypotheken,
- II. Öffentliche Mittel (Landesdarlehen, LAG-Aufbaudarlehen etc.),
- III. Arbeitgeber- und Verwandtendarlehen.

Wie sollen und können diese Mittel aber nun gesichert und ausbezahlt werden?

Während die Arbeitgeber- und Verwandtendarlehen in ihrem Charakter oftmals den Eigenmitteln sehr ähnlich sind und deshalb auch gleich nach diesen ausbezahlt werden und - sofern überhaupt eine dingliche Sicherung erfolgen soll - gewöhnlich an letzter Stelle im Grundbuch gesichert werden, die öffentlichen Mittel in der Regel nachrangig gesichert und nach Baufortschritt ausbezahlt werden³⁾, ergibt sich eine echte Interessenkollision

1) vergl. Schweizer, a.a.O., Seite 56 f

2) Eine grosse private Bausparkasse gibt den Anteil der verschiedenen Kapitalquellen bei den Bauvorhaben ihrer Bausparer aufgrund einer Erhebung für das Jahr 1955 wie folgt an:

Bausparsumme (Guthaben + Bauspardarlehen).....	57,53 v.H.
1. Hypotheken	28,04 v.H.
Landesdarlehen	8,38 v.H.
LAG-Aufbaudarlehen	4,92 v.H.
7c-Darlehen	1,13 v.H.
Spitzenfinanzierungsbeträge aus sonstigen Guthaben, laufenden Einkommen der Bausparer oder Verwandtendarlehen bleiben hier ausser Betracht.	

3) Vielfach verlangen die Ausgeber öffentlicher Baudarlehen jedoch auch die Einschaltung eines Bauträgers, der den ganzen Bau durchzuführen hat. Das 2. WoBauGe des Bundes legt sogar den Bauträgergesellschaften den Zwang auf, die Bauträgerschaft auf Wunsch eines Bauwilligen zu übernehmen.

häufig zwischen der zweitrangig beleihenden Bausparkasse und dem Ersthypothekar dann, wenn letzterer darauf besteht, die zugesagte 1. Hypothek erst im Zeitpunkt der endgültigen Baufertigstellung (meist nach der Gebrauchsabnahme durch die sog. "Baupolizei") zu valutieren, während der Bausparer von seiner Bausparkasse im allgemeinen erwartet, daß sie die Darlehensvaluta schon während der Bauzeit auszahlt. Um satzungsgemäß gesichert zu sein, muß die Bausparkasse nämlich die eingetragene 1. Hypothek auch dann beachten, wenn diese noch nicht valutierte ist¹⁾ und deshalb kann sie lange Zeit ihre Darlehensvaluta nicht auszahlen²⁾. Zur Umgehung dieser Schwierigkeiten bestehen in der Praxis folgende Möglichkeiten:

1. Das Bausparkassendarlehen wird zunächst an erster Rangstelle im Grundbuch gesichert und dem Fortschritt des Baues entsprechend ausbezahlt. Bei Bestellung und Valutierung der 1. Hypothek tritt es dann im Range hinter die 1. Hypothek (bzw. Grundschuld) zurück, soweit der bis dahin erreichte Beleihungswert des Baues dies zuläßt.
2. Sicherung des vor der 1. Hypothek zu valutierenden Bausparkassengrundpfandrechtes durch Abtretung der im ersten Range eingetragenen Eigentümergrundschuld außerhalb des

1) Sie steht nämlich bis zur Valutierung dem Grundeigentümer selbst zu. Dieser kann sie jederzeit abtreten oder verpfänden.

2) Auch die Löschungsvormerkung nach § 1179 BGB kann den Anspruch des Nachranggläubigers vor Valutierung der vorgehenden Hypothek nicht sichern, da nach herrschenden Meinungen die Löschungsvormerkung nur beim Entstehen einer Eigentümergrundschuld nach Valutierung einer Hypothek oder Grundschuld wirksam wird.

Grundbuches an die Bausparkasse¹⁾. Diese Abtretung wird später je nach Baufortschritt wieder aufgehoben.

Diese Lösung wird zwar im allgemeinen von Eigentümern und Ersthypothekaren nicht allzu gern gesehen, doch hat sie den grossen Vorteil für sich, dass sie einfach und kostensparend ist.

3. Eine weitere Möglichkeit ist die, dass die zugunsten der Bausparkasse beim vorgehenden Recht einzutragende Löschungsvormerkung (§ 1179 BGB) dahingehend ausgedehnt wird, dass der Löschungsanspruch auch schon vor der Valutierung der 1. Hypothek besteht. Valutierung des Vorrangrechtes ist in diesem Fall dann nur mit der Zustimmung der Bausparkasse möglich.

Die Sicherung der Rechte von Ersthypothekar und nachrangig beleihender Bausparkasse machen also - sofern die Valutierung der 1. Hypothek erst nach Baufertigstellung erfolgen kann oder soll- zusätzliche Aufwendungen erforderlich, die durch eine gute Zusammenarbeit zwischen den Darlehensgebern möglichst niedrig gehalten werden können. In den letzten Jahren, in welchen die Bausparkassen ja sehr an Bedeutung gewonnen haben, konnten in dieser Hinsicht bedeutende Erfolge erzielt werden.

Sehr zum Vorteil des Bausparwesens - jedoch auch zum Vorteil des erststellig beleihenden Realkredites - würde es sich auswirken, wenn hinsichtlich der Valutierung der 1. Hypothek davon abgegangen wird, das Darlehen erst bei Baufertigstellung auszuzahlen, sondern die Verwaltung und Auszahlung sämtlicher Baugelder durch ein Institut erfolgt, welches die Auszahlung nach dem Baufortschritt vorzunehmen hätte. Diese Art der zentralen Baugeldverwaltung und Finanzierungs- und Bauüberwachung

1) Dies kann nur durchgeführt werden, sofern das vorgehende Recht eine Briefhypothek bzw. Grundschild ist.

konnte sich schon vielfach durchsetzen¹⁾.

III. Finanzierungs- und Beleihungsobjekte der Bausparkassen

1. Wohnhäuser

Finanzierungsobjekt ist das zu fördernde Bauvorhaben, Beleihungsobjekt das Grundstück oder sonstige Pfand, an welchem das Darlehen gesichert wird. In der Regel fallen Finanzierungs- und Beleihungsobjekt zusammen, d. h., das Bausparkassendarlehen wird auch meist an dem zu fördernden Bauvorhaben grundbuchlich gesichert. Fallen jedoch Finanzierungs- und Beleihungsobjekt auseinander, so hat dies seinen Grund wohl meist darin, dass das Bausparkassendarlehen an dem zu fördernden Bauvorhaben nicht ordnungsgemäss gesichert werden kann.

Finanzierungsobjekte können bei den Bausparkassen nur Wohngebäude (insbes. Eigenheime) sein. Der Anteil der gewerblichen Räume darf 50 v. H. (bei Grossbausparverträgen 40 v. H.²⁾) nicht übersteigen.

Die folgenden Zahlen geben Aufschluss über die Anzahl der von einigen darüber berichtenden Bausparkassen geförderten Objekte und der darin enthaltenen Wohnungen:

1) Vielfach ist dieser Zustand schon bei der Zusammenarbeit zwischen den öffentlichen Bausparkassen und den öffentlichen Sparkassen verwirklicht. Die öffentl. Sparkassen, welche den Sparern der öffentl. Bausparkassen zumeist die 1. Hypothek zur Verfügung stellen, verwalten vielfach auch - besonders wegen ihres meist innigeren Kontaktes mit dem Bausparer - die Bausparmittel bis zur Baufertigstellung mit. Beim öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau werden sämtliche Baugelder (ausser den Eigenmitteln) vielfach von hierfür beauftragten öffentlich-rechtlichen Kreditinstituten verwaltet und nach Baufortschritt ausbezahlt.

2) siehe Seite 50

Tab. 29

Private Bausparkassen:

		1949	1951	1953	1955	1948-1955
GdF	A	2.047	...	9.366	17.869	56.768
	B	3.829	...	16.276	31.931	100.635
	C	1,87	...	1,74	1,78	1,77
BDV	A	345	1.562	2.774	4.647	15.594
	B	751	3.755	6.748	12.692	39.863
	C	2,18	2,40	2,43	2,73	2,56
BHW	A	...	...	2.000	3.500	13.000
	B	...	...	3.000	3.800	17.800
	C	...	...	1,50	1,10	1,37
NEUE HEIMSTATT	A	2	123	148	354	1.209
	B	9	1.382	2.160	4.052	13.223
	C	4,5	11,2	14,6	11,5	11,0

A = Anzahl der geförderten Häuser

B = Anzahl der geförderten Wohnungen

C = durchschnittliche Anzahl der Wohnungen pro Haus

Öffentliche Bausparkassen:

		21.6.48 bis 1951	1953	1955	vom 21.6.48 bis 31.12.55
Alle öffentl. A		29.853	9.010	23.227	57.556
Bausparkassen B		60.197	19.406	55.184	132.972
zusammen: C		2,01	2,16	2,37	2,30

Während die Ergebnisse der Neue Heimstatt-Bauspar-AG., München, aus dem Rahmen fallen¹⁾, zeigen die übrigen Zahlen, dass es überwiegend das Ein- und Zweifamilienhaus ist, dessen Finanzierung sich die Bausparkassen widmen.

1) Die Neue Heimstatt Bauspar-AG. befasste sich bisher in der Hauptsache mit der Finanzierung von Bauvorhaben der Ggfh.

2. Sonderproblem: Beleihung von Eigentumswohnungen

Das Wohnungseigentumsgesetz, welches nach jahrelanger Vorbereitung und Diskussion am 20.3.1951 verkündigt wurde, schuf die Möglichkeit der Schaffung echten Eigentums auch an Wohnungen in Mehrwohnungshäusern. Vorher waren schon verschiedene Versuche gestartet worden, die eine weitestgehende eigentümerähnliche Stellung der sog. "Eigenwohner" im Rahmen der bestehenden Gesetze anstrebten, jedoch für die Praxis keine restlos befriedigende Lösung des Problems darstellten¹⁾.

Die Bausparkassen, deren Aufgabe ja von Anfang an die Förderung der Eigenheim-Idee in breitesten Kreisen der Bevölkerung war, standen natürlich dem Wohnungseigentumsgedanken von Anfang an sehr positiv gegenüber. Sie haben deshalb auch bei der Entwicklung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vielfach beratend eingegriffen²⁾.

Das Wohnungseigentumsgesetz vom 20.3.1951 schafft die Möglichkeit, dass der Eigentümer einer Eigentumswohnung dem Eigentümer eines Einfamilienhauses rechtlich vollkommen gleichgestellt werden kann. Jedes einzelne Wohnungseigentum stellt eine selbständige wirtschaftliche Einheit im Sinne des Bewertungsgesetzes und einen selbständigen Steuergegenstand im Sinne des GrdStG. dar. Jedes Wohnungseigentum ist einzeln belastbar, und es

1) Siehe Kolb, "Miteigentum nach Wohneinheiten" in "Privates Bausparwesen 1950", Seite 137 ff.

2) Das württemberg.-badische Gesetz Nr. 275, welches das sog. "Miteigentum nach Wohneinheiten" auf der Basis des Miteigentums nach Bruchteilen (§ 1008 ff BGB) auf Landesebene - allerdings mit noch recht erheblichen Mängeln - verwirklichte, geht sogar hauptsächlich auf die Initiative der Öffentlichen Bausparkasse Württemberg, Stuttgart, zurück. Näheres hierüber siehe bes. Kolb, a.a.O., S.137 f.

wird für jedes einzelne Wohnungseigentum ein eigenes Grundbuchblatt geführt. Das aus Eigentumswohnungen bestehende Wohnhaus (Grundstück) kann jedoch auch als Ganzes belastet werden. Selbstverständlich kann eine solche Belastung nur von allen Wohnungseigentümern gemeinsam vorgenommen werden.

Der Grund für die bisher geringe Anwendung des Wohnungseigentums nach dem Wohnungseigentumsgesetz vom 20.3.1951 ist einerseits darin zu suchen, dass es sich hier um eine neue Rechtsinstitution handelt, die dem deutschen Rechtswesen (seit Einführung des BGB) vollkommen fremd war und sich dementsprechend nur langsam durchsetzen kann, andererseits jedoch auch darin, dass die Finanzierung meist nicht so, wie es der Gesetzgeber wünscht, durchgeführt werden konnte. Für den Wohnungseigentümer stellt nämlich ein wichtiges Kriterium für seine Wohnung als sein privates Eigentum die Einzelbeleihung dieser Wohnung dar, da damit auch seine Haftung auf die auf seine Wohnung entfallenden Darlehen beschränkt ist. Für die meisten Wohnungseigentumsbewerber stellt die Gesamthaftung im allgemeinen ein zu großes Risiko dar und deshalb werden sie der Frage der Gesamthaftung, die sich ja auch mit dem Gedanken des Einzeleigentums nicht gut in Einklang bringen lässt, meist ablehnend gegenüberstehen.

Während sich nämlich die Bausparkassen von Anfang an grundsätzlich bereit erklärten, Einzelbeleihungen durchzuführen,¹⁾ waren die Ausgeber von erststellig zu sichernden Darlehen im allgemeinen noch nicht davon abzubringen, die Gesamthaftung des infrage stehenden Grundstückes zu fordern. Als Gründe für dies

1) Siehe z. B. die EntschlieÙung des Beleihungsausschusses des Verbandes der Privaten Bausparkassen vom 26.9.1951, abgedruckt in "Privates Bausparwesen 1951", Seite 67

Verhalten wurden angeführt:

- 1.) Die Einzelbeleihung verursacht wesentlich höhere Verwaltungskosten.
- 2.) Es liegen bisher noch keine ausreichenden Erfahrungen hinsichtlich der Bewertung und der wirtschaftlichen Entwicklung des Wohnungseigentums vor.

Dem ersten Einwand kann leicht begegnet werden durch eine Erhöhung des Verwaltungskostensatzes. Dieser würde zwar besonders bei Zwergdarlehen von DM 3.000,-- bis DM 10.000,--, wie sie ja für die Einzelbeleihung von Wohnungen infrage kommen würden, nicht unerheblich sein müssen¹⁾, doch würde diese Verteuerung des Kredites vom Wohnungseigentümer wegen der Vorteile der Einzelbeleihung wohl meist in Kauf genommen werden.

Wesentlich schwerwiegender ist jedoch der zweite Einwand. Es ist möglich, dass die Beleihung von Wohnungseigentum für die Realkreditinstitute u. U. doch mit Risiken verbunden ist, die man heute noch nicht oder zumindest noch nicht in ihrem ganzen Ausmass erkennen kann. Hierbei ist diese Frage für die Bausparkassen gegenüber den Realkreditgläubigern der I. Rangstelle insofern nicht von solch überragender Bedeutung, als die Bauspardarlehen während des wesentlich leichter überschaubaren Zeitraumes von 8 - 11 Jahren getilgt werden, während die Tilgungszeit der marktüblichen 1. Hypothek zwischen 33 und 38 Jahren liegt.

Durch die Weigerung der Ersthypothekare, die Einzelbeleihung durchzuführen, müssen sich natürlich auch die Bausparkassen als Nachranggläubiger deren Wünschen anpassen. Andernfalls würden sie sonst im Falle der Verwirklichung des Pfandrechtes²⁾ durch den Vorranggläubiger mit ihrem Einzelgrundpfandrecht über die ihnen gesetzte Beleihungsgrenze hinausgedrückt werden und evtl. Verluste erleiden.

1) es würde sich hier wohl um Zuschlagsätze von 1-1,5 v. H. des Anfangsdarlehens handeln.
2) vergl. Mohring "Zur Praxis der Finanzierung von Eigentumswohnungen" in "Privates Bausparen 1954", Seite 45 ff

Sollte sich die Stellung der Ersthypothekare bezüglich der Sicherung ihrer Darlehen nicht ändern, so bleiben als Möglichkeiten zur Finanzierung des Baues von Eigentumswohnungen:

- 1) Der Bau von Eigentumswohnungen wird ausschließlich mit Eigenmitteln der Wohnungseigentümer und mit Darlehen der zur Einzelbeleiherung bereiten Darlehensgeber (u. a. auch die Bausparkassen) finanziert.
- 2) Die öffentliche Hand übernimmt dem Ersthypothekar gegenüber die Bürgschaft für die Erfüllung der Pflichten des Wohnungseigentümers aus dem erstrangig gesicherten Darlehen.

Ob sich nun jedoch mit der Ermöglichung der Einzelbeleiherung des Wohnungseigentums die starke Zurückhaltung des infrage kommenden Publikums bald merklich mindern würde, kann nicht gesagt werden.

IV. Förderung der Bauvorhaben von Bausparern mit öffentlichen Mitteln.

Der Eigenheimbau wurde in den vergangenen Jahren weniger mit öffentlichen Mitteln gefördert, als dies bei Mietwohnungen der Fall war¹⁾. Diese Tatsache ist für die Bausparkassen insofern von Bedeutung, als sie sich ja insbesondere dem Eigenheimbau widmen und natürlich daran interessiert sind, dass dem Eigenheimbau staatliche Unterstützung in möglichst weitem Maße zugute kommt.

Dafür, dass nun in den Jahren seit der Währungsreform die Unterstützung durch die öffentliche Hand dem Eigenheimbau in weit geringerem Maße zuteil geworden ist als dem Mietwohnungsbau¹⁾, gibt es die folgenden Gründe, die wir in a) Gründe der öffentlichen Hand und b) solche des Eigenheimbauherren einteilen können:

ad a)

1. Die weitgehende Zerstörung der Stadtkerne während des letzten Weltkrieges ließ deren Wiederaufbau als die zunächst dringendste Aufgabe erscheinen, da die Arbeitnehmer möglichst nahe ihrer zumeist in den Städten liegenden Arbeitsplätze Wohnungen finden sollten. Für solche Stadtwohnungen kamen aber natürlich in erster Linie Mietwohnhäuser infrage.
2. Die grosse Wohnungsnot zwang zur Schaffung von möglichst vielen Wohnungen mit den zur Verfügung stehenden Mitteln. Da Strassen und Versorgungsleitungen der zerstörten Städte noch enorme Werte

1) Eigentumswohnungen (nach WEG) können hier vernachlässigt werden, da sie zahlenmässig kaum eine Rolle spielten. Der Anteil der öffentlichen Mittel zur Förderung von Eigentumswohnungen und Wohnungen im Dauerwohnrecht (nach dem II. Teil des WEG), betrug in den letzten Jahren nur etwa 0,5 bis 1,5 v. H. der gesamten zur Verfügung stehenden öffentlichen Mittel.

darstellten und Aufschliessungsarbeiten dadurch weitgehend überflüssig waren - vielfach konnten auch noch stehengebliebene Gebäudeteile wieder ausgebaut werden - waren Mietwohnungen billiger zu erstellen als Eigenheime. Darüber hinaus herrschte in weiten Kreisen der Fachwelt der Irrglaube, dass Eigenheime teurer seien als gleichwertige Mietwohnungen¹⁾, was wohl auch mit dazu beitrug, dem Mietwohnungsbau den Vorzug zu geben und ihn deshalb bevorzugt zu fördern.

3. Ein weiteres Argument für die Reserve der Bewilligungsstellen bei der Förderung der Eigenheime mag auch gewesen sein, dass die Eigenheimförderung eine wesentlich grössere Anzahl von sehr kleinen Darlehen bzw. Zuschüssen erfordert, was wiederum einen grösseren Verwaltungsapparat des Darlehens- bzw. Zuschussgebers notwendig macht.

ad b)

1. Gerade in der ersten Zeit nach der Währungsreform waren die Bauherren von Eigenheimen meist Personen mit höherem Einkommen, so dass eine Förderung ihrer Bauvorhaben weder nötig, noch sozial vertretbar gewesen wäre²⁾.

-
- 1) Diese auch heute noch weit verbreitete Meinung widerlegt anhand von praktischen Beispielen u. a. auch Stratemann in seinem Aufsatz " Sind Eigenheime teurer?" in "Privates Bausparwesen 1952", S. 34 ff
 - 2) Andere als einkommensstarke oder vermögende Personen wären ja nicht in der Lage gewesen, in kurzer Zeit das für die Erstellung eines Eigenheimes erforderliche Kapital anzusparen. Den Eigenheimbau jedoch ohne die Voraussetzung der Ansparung eines angemessenen Teiles des für den Bau erforderlichen Kapitals mit öffentlichen Mitteln zu fördern, verbietet sich sowohl aus volkserzieherischen wie aus Gründen der Sicherheit des öffentlichen Darlehens.

2. Vielfach hielt die Bauherren von Eigenheimen die Angst vor den Verfahrensschwierigkeiten und der Wohnraumbewirtschaftung davon ab, sich um öffentliche Mittel zu bemühen.

Aus den oben angeführten Gründen blieb in den Jahren nach der Währungsreform die Förderung des Eigenheimbaues durch öffentliche Mittel hinter der des Mietwohnungsbaues zurück. Dies soll jedoch nun anders werden. Das 2. WoBauG des Bundes (sog. Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) hat den Bau von Eigenheimen als besonders förderungswürdig herausgestellt und für die Bauherren von Eigenheimen besondere Vergünstigungen geschaffen.

Für die Bausparkassen, die diese Entwicklung seit langem gefordert und gefördert hatten, bedeutet dies Gesetz ein recht bedeutender Erfolg, denn die verstärkte Förderung von Eigenheimbauten bedeutet ja zugleich eine weitere Verbreitung der Idee vom eigenen Heim, der die Bausparkassen dienen (und an welcher sie verdienen).

Eine der Auswirkungen des Familienheimgesetzes wird wohl auch die sein, dass sich bei den Eigenheimbauten die öffentlich geförderten Bauvorhaben vor die freifinanzierten und steuerbegünstigten, die bisher den Hauptteil stellten, mehr in den Vordergrund schieben werden.

Die öffentlichen Bausparkassen geben die Aufteilung der von ihnen geförderten Wohnungen nach der Art der Finanzierung für verschiedene Jahre nach der Währungsreform wie folgt an¹⁾:

1) Quelle: Jahresberichte der Geschäftsstelle
Öffentliche Bausparkassen beim Deutschen
Sparkassen und Giroverband e. V., Bonn

Tab. 30

		soz. Wohnungsbau		freifinanz.	zusammen
		öff.gef.	steuer- begünst.	Wohnungsbau	
vom 21.6.48 bis 31.12.51	abs.	22.655	23.070	14.472	60.197
	v.H.	37,6	38,3	24,1	100,0
1952	abs.	6.029	6.242	2.938	16.209
	v.H.	37,2	38,5	24,3	100,0
1953	abs.	6.745	8.386	4.692	19.823
	v.H.	34,1	42,3	23,6	100,0
1954	abs.	11.491	15.697	9.555	36.743
	v.H.	31,3	42,7	26,-	100,0
1955	abs.	17.729	21.492	15.963	55.184
	v.H.	32,13	38,94	28,93	100,0

V. Probleme der Beleihungsgrenze

1. Die Beleihungshöhe

Die Darlehen der Bausparkassen sind im allgemeinen innerhalb von 80 v.H. des Beleihungswertes zu sichern. Vielfach folgen die Bauspardarlehen rangmäßig auf eine 1. Hypothek (oder Grundschuld) und nehmen den Beleihungsraum zwischen 40 und 80 v.H. des Beleihungswertes ein. Zwar ist die Grenze von 80 v.H. eine "Höchstgrenze" und der Bausparer kann einen rechtlichen Anspruch auf Ausnützung des gesamten zur Verfügung stehenden Beleihungsraumes nicht geltend machen -vielmehr ist es den Bausparkassen ausdrücklich vorbehalten, die Höhe der Beleihung innerhalb der Grenze von 80 v.H. festzusetzen- doch wurde in den Jahren nach der Währungsreform der gesamte zur Verfügung stehende Beleihungsraum meist voll ausgenützt.

2. Die Ermittlung des Beleihungswertes

Die Ermittlung des Beleihungswertes durch die Bausparkassen erfolgt nach den allgemeinen Grundsätzen für die Beleihung durch die Realkreditinstitute¹⁾, mit welchen

1) Während die öffentlichen Bausparkassen den Beleihungswert nach den "Beleihungsgrundsätzen für Sparkassen" ermitteln, ergibt sich bei der Ermittlung des Beleihungswertes durch die privaten Bausparkassen gegenüber den sonstigen Realkreditinstituten ein gewisses Abweichen der Ermittlungsmethoden dadurch, daß bei den erststellig beleihenden Instituten dem Ertragswert der Vorrang eingeräumt wird, während die privaten Bausparkassen Ertragswert und Sachwert gleich gewichten. Unterschiede im Beleihungswert, die sich daraus ergeben, sind jedoch unbedeutend.

die Bausparkassen die Finanzierung von Wohngebäuden ja vielfach gemeinsam durchführen. Die für die Ermittlung des Beleihungswertes massgebenden Grössen sind:

- a) der Ertragswert
- b) der Bau- und Bodenwert.

a) Der Ertragswert

Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird derjenige Ertrag zugrunde gelegt, der "auf die Dauer" aus dem betreffenden Grundstück zu erzielen ist. Dieser "Dauerertrag" wird kapitalisiert und ergibt die eine Komponente des Beleihungswertes, den Ertragswert. Der Ertrag, welcher der Ermittlung des Ertragswertes zugrunde gelegt wird, orientiert sich am derzeitigen deutschen Mietpreinsniveau, welches ja durch staatliche Massnahmen¹⁾ künstlich niedrig gehalten wird.

b) Der Bau- und Bodenwert

Der Ermittlung des zweiten Faktors des Beleihungswertes, des sogenannten "Bau- und Bodenwertes", legt man nicht etwa die objektiven Baukosten (+ Bodenpreis), sondern einen bestimmten Baukostenrichtsatz, welcher erheblich unter dem effektiven Baukostenniveau liegt, zugrunde. Während der allgemeine Baukostenindex z. B. für das Jahr 1950 = 251 und für 1955 = 322 (jeweils 1914 = 100) betrug, lagen die Richtsätze für die Beleihung durch die Bausparkassen für die oben genannten Jahre bei 180 und 200²⁾.

-
- 1) Zu diesen Massnahmen zählen neben dem sog. "Mietpreisstop" und der Hingabe von öffentlichen Mitteln im weiteren Sinne auch sämtliche sonstigen Steuer- und Gebührenbefreiungen bzw. Vergünstigungen für den sogenannten sozialen Wohnungsbau.
 - 2) Quelle: Jahresberichte der Geschäftsstelle Öffentliche Bausparkassen beim Deutschen Sparkassen- und Giroverband.

Die Differenz zwischen dem Beleihungswert und den effektiven Gestehungskosten durch diese unrealistische Beurteilung der auf die Dauer erzielbaren Mietzinsen und der tatsächlichen Bau- und Bodenkosten ist natürlich besonders für den Bauherrn recht unangenehm, denn er muss diese ja - sofern ihm keine öffentlichen Mittel zur Verfügung stehen - meist aus eigenen Mitteln decken.

Für die Zukunft ist jedoch vorgesehen, die Beleihungsgrundsätze grundsätzlich zu ändern. Es soll insbesondere von der auf problematischen Vorkriegswerten beruhenden Indexziffer abgegangen werden, an deren Stelle die tatsächlichen Baukosten - mit einem entsprechenden Sicherungsabschlag - die Berechnungsgrundlage bilden sollen.

3. Das Risiko der Bauspardarlehen

Das den nachrangig zu sichernden Darlehen der Bausparkassen immanente Risiko ist natürlich wesentlich grösser als das der mündelsicheren 1. Hypotheken und Grundschulden. Dass jedoch trotzdem die Sicherheit der Bauspardarlehen grösser ist, als der hohe Grad der Beleihung dies zunächst vermuten lässt, beruht hauptsächlich auf den im Bausparsystem liegenden zusätzlichen Sicherungen. Als solche wirken sich aus:

- a) Die Begrenzung der Bausparsumme¹⁾ und die damit gegebene Beschränkung der Darlehenshöhe,
- b) die rasche Tilgung der Darlehen (durch welche besonders die risikobelasteten Darlehensspitzen schnell weggefertigt werden),
- c) die monatliche Zahlungsweise für Zins + Tilgung, die der Bausparkasse ein

1) Siehe Seite 49 ff "Grossbausparverträge"

sofortiges Eingreifen bei Säumigkeit ermöglicht,

- d) die Tatsache, dass das Bausparerhaus meist mühsam "erkämpft" wurde und deshalb zäh verteidigt wird,
- e) die Risikolebensversicherung, die von den privaten Bausparkassen verlangt, von den öffentlichen Bausparkassen empfohlen wird.

Ausfälle an Bauspardarlehen hatten die Bausparkassen deshalb seit der Währungsreform so gut wie gar nicht zu erleiden.

4. Bauspardarlehen und öffentliche Bürgschaften¹⁾

Aufgrund des 1. Bundeswohnungsbaugesetzes und der von den Ländern seit 1950 erlassenen Bürgschaftsbestimmungen können Bund, Länder und Gemeinden Bürgschaften für Darlehensverpflichtungen zur Förderung des Wohnungsbaues übernehmen. Diese Bürgschaften nun waren dafür gedacht und geeignet, den Beleihungs- bzw. Finanzierungsraum für den erststellig beleihenden Realkredit, welcher von 1953 - 1955 über einen beträchtlichen Kapitalüberhang verfügte und deshalb nach Anlage im nachstelligen Raum strebte, auszuweiten. Hierzu bot sich das Institut der sog. 1b-Hypothek an, welche den Kapitalsammelstellen erweiterte Anlagemöglichkeiten bot und die öffentliche Hand dadurch entlastete, dass der Bedarf an Subventionen verringert wurde.

Der Umfang des Bürgschaftsvolumens der öffentlichen Hand machte Ende des Jahres 1955 etwa 1 Milliarde DM aus. Für die Bausparkassen bedeutete dies, dass die

1) Vergl. Lehmann, "Öffentliche Bürgschaften und Bausparkassendarlehen" in "Privates Bausparwesen 1955", S. 45 ff

öffentlich verbürgte 1b-Hypothek der Realkreditinstitute in den nachstelligen Beleihungsraum vordrang und damit in Konkurrenz zu den Bauspardarlehen trat. Die Bausparkassen befürchteten, dass durch die Möglichkeit der Erweiterung der 1. Hypothek durch die 1b-Hypothek in den Raum der 2. Hypothek hinein, potentielle Bausparer davon abgehalten werden könnten, ihren nachstelligen Leihkapitalbedarf durch ein Bauspardarlehen zu decken und deshalb auch vom Abschluss eines Bausparvertrages absehen würden.

Für den Fall, dass eine 1b-Hypothek mit der 2. Hypothek einer Bausparkasse zusammentrifft, stellten die Bausparkassen fest, dass sie entsprechend den MB die 1b-Hypothek zwar vorgehen lassen können, jedoch nicht müssen, da den MB folgendes Finanzierungsmodell zugrunde liegt:

1. erststellige Kapitalmarkthypothek
(bis zu 40 v. H. des Beleihungswertes)
2. zweitstelliges Bauspardarlehen
(bis zu 80 v. H. des Beleihungswertes)
3. Eigenkapital.

Die 1b-Hypothek jedoch engt den Beleihungsraum der Bausparkassen ein, und auch wenn die Bausparkasse mit ihrem Darlehen nicht über die 80 v. H. des Beleihungswertes hinausgeht, so bleibt sie doch wesentlich länger in der stärker risikobehafteten Zone. Aus diesem Grunde setzten die Bausparkassen sich dafür ein, dass die öffentlich verbürgten Darlehen an einer Rangstelle eingesetzt werden sollen, die mit privatwirtschaftlichen Mitteln ohne öffentliche Subventionen nicht bedient werden kann, nämlich im Range nach dem Bausparkassendarlehen. Auf diese Weise könne auch die öffentl. Hand ihre Aufgabe, nämlich die Finanzierung des sogenannten "unrentierlichen Raumes" sicherzustellen, erst richtig erfüllen.

Die Diskussion um das Rangverhältnis von 1b-Hypotheken und zweitrangigen Bauspardarlehen war insofern weitestgehend illusorisch als

1. Bausparer nur in sehr geringem Umfange¹⁾ 1b-Hypotheken in Anspruch nahmen (bzw. nehmen konnten),
2. die Möglichkeit der Gewährung von 1b-Hypotheken durch Verknappung des Kapitalangebotes ab Ende 1955 stark eingeschränkt und schliesslich ausgeschlossen wurde.

Unabhängig von der Rangfrage zwischen 1b-Hypotheken und Bausparkassendarlehen bemühten und bemühen sich die Bausparkassen, dass das System der öffentlichen Bürgschaften auch auf den Bereich der Bausparfinanzierung ausgedehnt werde. Die Bürgschaft der öffentlichen Hand solle analog ihrer Anwendung auf die 1b-Hypotheken den Beleihungsraum für die Bausparkassen dergestalt ausweiten, dass die öffentliche Hand für Darlehensspitzen, die von der Bausparkasse über die Beleihungsgrenze von 80 v. H. hinaus gegeben werden, die Bürgschaft übernimmt.

Da die zu verbürgende Darlehensspitze bei der den Bauspardarlehen eigenen raschen Tilgung schon nach wenigen Jahren weggefordert sein würde - sehr im Gegensatz zur 1b-Hypothek - würde der Bürge hier sehr rasch aus der Haft entlassen.

Daß das Risiko für den Bürgen bei der nachrangigen Bausparhypothek grösser ist als bei der 1b-Hypothek, dürfte kein ausschlaggebender Grund für die Ablehnung der Bürgschaft sein, zumal sich die öffentliche Hand ja bei der Hingabe von Darlehen zur Finanzierung des "unrentierlichen Raumes" zumeist noch einem grösseren und längerwährenden Risiko aussetzt. Die Schwierigkeiten, die

1) Über den Umfang von an Bausparer gewährten 1b-Hypotheken konnten keine Zahlen in Erfahrung gebracht werden.

darin bestehen, dass die Bürgschaftsbedingungen in einigen Bundesländern eine Bürgschaftsübernahme für Darlehen, die nicht innerhalb von 80 v. H. des Beleihungswertes gesichert werden können, nicht zu lassen, müßten durch entsprechende Gesetzesänderungen ausgeschaltet werden. Es dürften dann der Verbürgung von Bauspardarlehen durch die öffentliche Hand keine wesentlichen Schwierigkeiten mehr im Wege stehen.

Die Auszahlungen von Sparguthaben + Bauspardarlehen aufgrund von Zuteilungen entwickelten sich in der Zeit nach der Währungsreform bei den privaten Bausparkassen¹⁾ wie folgt:

1) Aus der Berichterstattung der öffentlichen Bausparkassen sind die Auszahlungen aufgrund von Zuteilungen nicht zu entnehmen. Sie werden zusammen mit den Auszahlungen auf Zwischenkredite ausgewiesen.

Tab. 31/I

Auszahlungen aufgrund von Zuteilungen:
Private Bausparkassen

1949			1951			1953			1955		
	abs.	v.H.	abs.	v.H.		abs.	v.H.		abs.	v.H.	
GDF	A	4.021	28	24.827	28	57.574	54	146.648	55		
	B	10.134	72	55.908	72	48.628	46	121.162	45		
	C	14.155	100	80.735	100	106.202	100	267.810	100		
BDV	A	...	...	16.871	51	50.022	56	96.118	51		
	B	...	...	16.465	49	39.268	44	92.578	49		
	C	...	...	33.336	100	89.290	100	188.696	100		
LEONBERGER	A	...	...	6.054	33	16.654	51	38.841	48		
	B	...	...	12.577	67	16.039	49	42.552	52		
	C	...	...	18.631	100	32.684	100	81.393	100		
BHW ¹⁾	A	...	...	2.054	36	6.861	41	19.918	42		
	B	...	...	3.589	64	8.851	59	27.533	58		
	C	...	...	5.643	100	15.712	100	47.451	100		
BADENIA	A	616	20	2.278	32	5.832	52	14.768	53		
	B	2.526	80	4.894	68	5.376	48	13.343	47		
	C	3.142	100	7.172	100	11.208	100	28.111	100		
MAINZ	A	1.560	37	6.467	26	6.648	49	11.982	56		
	B	2.706	63	18.628	74	6.898	51	9.395	44		
	C	4.266	100	25.095	100	13.546	100	21.377	100		
NEUE HEIMSTATT	A	...	...	...	...	5.437	56	15.097	57		
	B	...	...	...	...	4.218	44	11.228	43		
	C	...	...	...	...	9.655	100	26.325	100		
DBS	A	1.723	42	1.919	34	3.955	40	7.360	40		
	B	2.332	58	3.704	66	6.047	60	10.888	60		
	C	4.055	100	5.623	100	10.002	100	18.248	100		

1) Die ersten planmässigen Zuteilungen wurden im Jahre 1950 vorgenommen.
(Fortsetzung auf Seite 224)

Tab. 31/II
Auszahlungen aufgrund von Zuteilungen:
Private Bausparkassen

	1949			1951			1953			1955		
	abs.	v.H.		abs.	v.H.		abs.	v.H.		abs.	v.H.	
EBN	A	459	24	1.780	42		4.865	57		16.122	57	
	B	1.441	76	2.427	58		3.754	43		12.362	43	
	C	1.900	100	4.207	100		8.619	100		28.484	100	
HEIMBAU	A	535	33	1.487	27		2.085	40		8.135	60	
	B	1.065	67	4.019	73		3.119	60		5.331	40	
	C	1.600	100	5.506	100		5.204	100		13.466	100	
DBG	A	17	26	799	37		1.991	54		7.792	53	
	B	49	74	1.336	63		1.729	46		6.885	47	
	C	66	100	2.135	100		3.720	100		14.677	100	
VEREINIGTE	A	...	...	...	...		...	...		6.486	51	
	B	...	...	...	...		...	...		6.275	49	
	C	...	...	...	...		...	...		12.761	100	
DEUTSCHE UNION	A	175	17	1.103	46		1.880	64		3.155	63	
	B	847	83	1.296	54		1.064	36		1.817	37	
	C	1.022	100	2.399	100		2.944	100		4.972	100	
SÜDKREDIT	A	223	29	1.011	31		1.753	46		...	...	
	B	533	71	2.253	69		2.107	54		...	...	
	C	756	100	3.264	100		3.860	100		...	...	
AACHENER	A	178	20	582	37		997	58		1.948	70	
	B	696	80	987	63		724	42		832	30	
	C	874	100	1.569	100		1.721	100		2.780	100	
MITTELST.-HILFE	A	...	...	...	...		...	...		883	48	
	B	...	...	...	...		...	...		954	52	
	C	...	...	...	...		...	...		1.837	100	

A = Ausgezählte Sparguthaben,
B = Ausgezählte Baudarlehen (incl. aus der Zuteilungsmasse entnommene I. Hypotheken)

Tab. 32

Die Entwicklung der Auszahlungen aufgrund von Zuteilungen dargestellt in Kennziffern:

Private Bausparkassen

	1949	1951	1953	1955
GdF	17,5	100	132	331
BDV	....	100	268	565
LEONBERGER	....	100	175	435
BHW	----	100	297	840
BADENIA	44	100	156	392
MAINZ	17	100	54	85
NEUE HEIMSTATT	...	100	...	...
DBS	72	100	178	325
EBN	45	100	204	677
HEIMBAU	29	100	94	244
DBG	3,1	100	174	687
VEREINIGTE	...	100	...	...
DT. UNION	43	100	123	207
SÜDKREDIT	23	100	118	...
AACHENER	56	100	110	177
MITTELST.HI.	...	100	...	...

Die Auszahlungen aufgrund von Zuteilungen haben im allgemeinen - wenn auch stark unterschiedlich - in den Jahren seit der Währungsreform laufend zugenommen. Diese Steigerung der Auszahlungen aufgrund von Zuteilungen läuft - mit einer geringen zeitlichen Verschiebung - parallel mit der Steigerung der Spar- und Tilgungsgeldeingänge, wie dies beim kollektiven Spar- und Darlehenssystem ja auch nicht anders sein kann.

In der Zusammensetzung der ausgezahlten Beträge ergab sich im Laufe der Jahre nach der Währungsreform eine nicht unerhebliche Verschiebung: In den ersten Jahren waren die ausgezahlten Sparguthaben der "zugeteilten" Bausparer wesentlich niedriger als die ihnen ausgereichten Darlehen. Das kam dadurch zustande, dass in den ersten Jahren nur sehr wenige Bausparer mit höherem Guthaben vorhanden waren. Da bis zum 30. September 1949 ein ausserplanmässig vereinfachtes Zuteilungsverfahren (ohne Berücksichtigung der Bewertungsziffern und der Mindestansparung) gehandhabt werden konnte und vom 1. Oktober 1949 bis Ende 1950 nur eine Mindestansparung von 25 v. H. der Bausparsumme erforderlich war und ausserdem in erheblichem Umfange auch 1. Hypotheken über die Bausparsumme hinaus bis zur Vertragssumme aus der Zuteilungsmasse gegeben wurden, bekamen die damals zugeteilten Bausparer ein - im Verhältnis zur geleisteten Ansparung - sehr hohes Darlehen von ihrer Bausparkasse. Dies änderte sich aber im Laufe der Jahre allmählich dahingehend, dass sich heute die ausgezahlte Bausparsumme durchschnittlich aus 50 v. H. Sparguthaben des betr. Bausparers + 50 v. H. Bauspardarlehen zusammensetzt.

Tab. 33/I

Der Gesamtbestand an Zuteilungsdarlehen

Private Bausparkassen

in Tsd. DM		1949	1951	1953	1955
GdF	abs. 1)	6.694	67.333	143.640	302.450
	v.H.	27	48	43	41
BDV	abs.	3.341	25.201	77.030	196.755
	v.H.	...	41	67	34
LEONBERGER	abs.	...	30.888	49.663	104.271
	v.H.	...	67	43	41
BHW	abs.	150	3.893	15.457	49.740
	v.H.	...	...	...	38
BADENIA	abs.	2.572	11.955	20.162	35.228
	v.H.	...	...	...	34
MAINZ	abs.	2.795	41.338	49.712	47.268
	v.H.	...	...	...	39
NEUE HEIMST.	abs.	...	...	10.397	28.079
	v.H.	...	...	38	36
DBS	abs.	2.342	8.547	17.017	30.110
	v.H.	20	46	43	39
EBN	abs.	2.009	5.132	10.591	26.555
	v.H.	...	...	...	35
HEIMBAU	abs.	1.374	7.302	10.080	13.591
	v.H.	...	...	...	32
DBG	abs.	79	1.870	4.653	12.825
	v.H.	...	...	23	33
VEREINIGTE	abs.	...	...	...	10.103
	v.H.	...	...	...	39
DT. UNION	abs.	899	2.882	4.183	5.657
	v.H.	...	...	...	32
SÜDKREDIT	abs.	503	4.461	6.395	...
	v.H.	...	...	...	...
AACHENER	abs.	722	2.741	3.777	4.746
	v.H.	...	...	...	33
MITTELST. HILFE	abs.	...	...	...	2.274
	v.H.	...	...	...	40

1) v. H. des gesamten zugewiesenen Vertragsbestandes.
 Hierbei bleiben die nicht ausgezahlten Beträge
 auf zugewiesene Bausparverträge unberücksichtigt.

Tab. 33/II

Öffentliche Bausparkassen

in Tsd. DM		1949	1951	1953	1955
STUTTGART	abs. 1)	17.267	42.298	77.770	148.948
	v.H.	38	37	29	28
MÜNCHEN	abs.	1.372	16.844	35.247	92.268
	v.H.	21	49	38	35
FRANKFURT	abs.	...	...	38.224	89.642
	v.H.	...	...	33	32
DÜSSELDORF	abs.	1.237	12.082	34.663	90.920
	v.H.	...	47	34	34
KARLSRUHE	abs.	...	...	51.694	50.613
	v.H.	...	...	36	25
HANNOVER	abs.	228	5.730	18.948	54.341
	v.H.	64	33	29	28
MÜNSTER	abs.	89	18.554	33.247	43.909
	v.H.	...	48	37	29
KIEL	abs.	...	...	9.968	28.225
	v.H.	...	...	37	37
BREMEN	abs.	2.803	11.237	15.643	20.372
	v.H.	44	45	36	30
HAMBURG	abs.	43	13.403	21.905	29.187
	v.H.	...	54	48	37
BRAUNSCHWEIG	abs.	...	...	6.480	10.753
	v.H.	...	...	35	28
OLDENBURG- BREMEN	abs.	---	---	5.113	11.958
	v.H.	---	---	40	35
BERLIN	abs.	---	---	2.834	5.628
	v.H.	---	---	43	38
Alle öffentl.	abs.	28.712	178.208	351.736	676.764
BSK zus.:		33	43	34	31

1) Siehe Fussnote Seite 227

Tab. 34/I
Zugeteilter Vertragsbestand:
Private Bausparkassen

	1949		1951		1953		1955	
	abs.	v.H. ¹⁾	abs.	v.H. ¹⁾	abs.	v.H. ¹⁾	abs.	v.H. ¹⁾
GDF	A 2.798	3,0	13.551	10,1	27.631	13,8	54.297	16,0
	B 24.800	2,8	131.400	9,9	306.576	13,3	732.373	16,5
BDV	A ...	...	4.662	17,6	15.328	25,4	31.007	24,7
	B ...	...	62.108	17,1	234.493	24,6	584.585	29,4
LEONBERGER	A ...	...	4.902	9,4	9.317	14,8	17.773	18,9
	B ...	...	46.000	9,9	115.591	17,4	255.762	21,2
BHW	A ...	...	...	...	...	...	13.942	21,2
	B ...	...	...	...	...	...	132.003	17,6
BADENIA	A ...	...	...	...	...	...	7.286	31,5
	B ...	...	...	...	...	...	102.410	36,4
MAINZ	A 1.069	7,8	3.578	22,5	4.436	27,4	4.680	20,4
	B ...	...	...	...	...	...	121.236	34,2
NEUE HEIMSTATT	A ...	...	...	...	998	61,0	2.400	50,0
	B ...	...	...	...	27.523	37,2	77.619	41,0
DBS	A 1.226	11,2	2.429	18,1	4.256	23,9	7.471	28,6
	B 11.632	13,0	18.740	15,4	39.404	21,8	77.849	26,4

(Fortsetzung auf Seite 230)

Tab. 34/II

Zugeteilter Vertragsbestand:
Private Bausparkassen

	1949	1951	1953	1955
	abs. v.H. ¹⁾	abs. v.H. ¹⁾	abs. v.H. ¹⁾	abs. v.H. ¹⁾
EBN	A ...	...	...	5.186 22,6
	B ...	...	...	76.092 29,6
HEIMBAU	A ...	...	...	2.343 20,2
	B ...	...	...	42.324 26,1
DBG	A ...	...	1.165 15,3	3.461 21,7
	B ...	...	20.522 16,8	38.440 20,1
VEREINIGTE	A ...	...	...	1.231 18,8
	B ...	...	...	26.168 24,0
DEUTSCHE UNION	A ...	...	...	1.391 18,4
	B ...	...	...	17.943 20,7
SÜDKREDIT	A ...	...	...	...
	B ...	...	...	...
AACHENER	A ...	...	...	1.175 23,6
	B ...	...	...	14.213 24,9
MITTELST.-HILFE	A ...	...	...	328 12,2
	B ...	...	...	5.707 15,6

A = Anzahl der zugeteilten Bausparverträge

B = Bausparsumme der zugeteilten Bausparverträge in Tsd DM.

1) v.H. des Gesamtvertrags- bzw. Bausparsummenbestandes

Tab. 34/III
Zugeteilter Vertragsbestand:
Öffentliche Bausparkassen

	1949		1951		1953		1955	
	abs.	v.H. ¹⁾	abs.	v.H. ¹⁾	abs.	v.H. ¹⁾	abs.	v.H. ¹⁾
STUTTGART	A 3.406 B 45.800	10,2 12,1	9.093 113.450	18,6 20,1	22.624 267.620	23,4 25,3	48.653 538.336	26,6 26,0
MÜNCHEN	A 981 B 6.533	7,1 6,0	3.425 34.498	16,2 15,5	7.232 93.036	18,0 16,9	17.230 263.393	20,2 21,5
FRANKFURT	A ... B ...	... ...	4.048 37.355	21,9 20,2	9.452 114.541	24,3 26,3	22.023 277.836	28,6 30,2
DÜSSELDORF	A ... B ...	... ...	1.687 26.238	13,2 14,3	6.159 102.395	23,2 24,8	15.239 265.553	28,2 31,1
KARLSRUHE	A ... B ...	... ...	6.830 83.511	27,6 29,8	11.586 141.644	34,0 39,5	18.737 204.319	29,9 33,1
HANNOVER	A 39 B 359	0,8 1,2	1.611 17.174	18,7 17,8	4.917 65.685	19,1 20,3	14.965 191.851	30,3 31,1
MÜNSTER	A ... B ...	... ...	2.272 39.399	15,7 16,2	5.232 89.606	23,8 28,4	9.345 149.509	22,9 27,4

(Fortsetzung auf Seite 232)

Tab. 34/IV
Zugeteilter Vertragsbestand:
Öffentliche Bausparkassen

		1949		1951		1953		1955	
		abs.	v.H. ¹⁾	abs.	v.H. ¹⁾	abs.	v.H. ¹⁾	abs.	v.H. ¹⁾
KIEL		A ...	...	418	13,1	1.748	15,3	5.101	22,0
		B ...	...	7.114	17,9	27.159	19,8	76.949	25,7
BREMEN		A 1.099	24,0	2.207	26,6	3.668	30,4	5.952	29,3
		B 6.426	16,0	25.214	29,8	43.076	36,9	67.406	36,9
HAMBURG		A ...	...	1.504	33,0	2.785	35,8	4.832	26,0
		B ...	...	24.865	37,6	45.979	42,8	77.916	33,1
BRAUNSCHWEIG		A ...	...	936	31,8	2.044	36,0	4.261	36,8
		B ...	...	8.482	29,4	18.398	31,6	38.895	32,3
OLDENBURG-BREMEN		A ...	...	...	...	1.051	16,4	2.820	28,2
		B ...	...	...	...	12.894	19,3	34.053	32,6
BERLIN		A ...	...	...	...	250	18,7	783	15,6
		B ...	...	...	...	6.396	29,2	14.997	22,6

ALLE ÖFFENTL.		A 9.078	9,2	34.031	20,2	78.748	23,9	169.941	26,5
BSK ZUSAMMEN:		B 86.500	8,6	416.302	21,0	1.028.429	31,3	2.201.013	28,0
=====									

A = Anzahl der zugeteilten Bausparverträge

B = Bausparsumme der zugeteilten Bausparverträge in Tsd DM

1) v.H. des Gesamtvertrags- bzw. Bausparsummenbestandes

Während die Tabellen auf Seite 227 und 228 zeigen, in welchem Masse der Darlehensbestand aus Zuteilungen angestiegen ist, ersieht man aus den Tabellen auf den Seiten 229 und 232, welchen Anteil der zugeteilte Vertragsbestand am Gesamtvertragsbestand ausmacht. Je höher der Anteil der zugeteilten Bausparverträge am Gesamtvertragsbestand ist, desto näher ist der Vertragsbestand - gleichmässigen Neuzugang von Verträgen vorausgesetzt - dem sogenannten "Beharrungszustand", bei welchem - bei sogenannten "harmonischen Tarifen"¹⁾ - der zugeteilte Vertragsbestand 50 v. H. des Gesamtvertragsbestandes ausmacht.

Im allgemeinen wird die Wartezeit für die noch nicht zugeteilten Bausparer bei hohem Anteil von zugeteilten Bausparverträgen die Tendenz haben, länger zu sein als bei niedrigem Anteil von zugeteilten Bausparverträgen, und zwar, weil die noch nicht zugeteilten Bausparverträge in der Regel intensiver bespart werden als zugeteilte²⁾.

In keinem Fall kann aber ein hoher Anteil von zugeteilten Bausparverträgen am Gesamtvertragsbestand ohne weiteres als ein Zeichen hoher bisheriger Zuteilungsbereitschaft gewertet werden, wie dies von manchen Bausparkassen teilweise dargestellt wird. Will man das Verhältnis von zugeteilten Bausparverträgen zu den nicht zugeteilten Bausparverträgen als einen Maßstab für die bisherigen Zuteilungsleistungen heranziehen, so ist es erforderlich, den Neuzugang bzw. Abgang von Bausparverträgen, sowie das Alter der betreffenden Tarife zu berücksichtigen.

1) "Harmonische Tarife" sind solche (theoretischen) Bauspartarife, bei welchen An- und Absparzeit einander entsprechen. Die meisten Regelspartarife der deutschen Bausparkassen sind harmonischen Tarifen angenähert. Hierüber siehe u. a. Krahn, a.a.O., Seite 19 f

2) Siehe Seite 114 ff und Seite 237 ff

G DIE VERZINSUNG UND TILGUNG

I. Zins- und Tilgungsbedingungen

Der Darlehenszins bei den Bausparkassen beträgt im allgemeinen 5 v. H. Eine private und eine öffentliche Bausparkasse verlangen satzungsgemäss 4,5 v. H. und einige private Bausparkassen senken, sofern es ihre Ertragslage erlaubt, ebenfalls die Darlehenszinsen (jeweils für 1 Jahr) auf 4,5 bzw. 4,0 v. H.

Die Zinsen werden vom Tage der Auszahlung an berechnet, und zwar zumeist kontokorrentmässig bis zum Ablauf des Vierteljahres, in dem die Auszahlung des Darlehens beendet wurde, von da ab dann unter vierteljährlicher Vorausbelastung nach der Darlehensschuld, die am Beginn des betreffenden Kalendervierteljahres vorhanden ist bzw. war.

Die Tilgung der Bauspardarlehen erfolgt nicht einheitlich bei allen Bausparkassen. Während bei den öffentlichen Bausparkassen die Zins- und Tilgungsquote (Annuität) nach der Bausparsumme bemessen wird (hier 6 v. T. monatlich bei Tarif I und 5,6 v. H. monatlich bei Tarif II) wird sie bei einigen privaten Bausparkassen nach dem Anfangsdarlehen bemessen, wobei jedoch ein gewisser v. T.-Satz nicht unterschritten werden darf. In jedem Falle jedoch ist die Zins- und Tilgungsleistung so anzusetzen, dass die gesamte Laufzeit des Bausparvertrages nicht über 18 Jahre hinausgeht.

Die Tilgung beginnt an dem im Darlehensvertrag festzusetzenden Zeitpunkt, der jedoch meist nicht mehr als 10 Kalendermonate, bei Neubauten nicht mehr als 12 Kalendermonate nach der Zuteilung liegen darf.

Die vom Bausparer während der Tilgungszeit geleisteten Zahlungen werden zur Deckung der Darlehensauszahlungsgebühr, der fälligen Versicherungsentgelte, der anfallenden Kosten und der Zinsen in dieser Reihenfolge verwendet. Der Restbetrag ist Tilgung des Darlehens.

Der Bausparer ist jederzeit zu Sonderrückzahlungen berechtigt. Diese sind von Seiten der Bausparkassen sogar sehr erwünscht, da sie ihre Zuteilungsbereitschaft stärken. Rechtlich gesehen handelt es sich bei den Sonderrückzahlungen um (Teil-) Kündigungen. Bei mehreren privaten Bausparkassen wird die Sonderrückzahlung dadurch begünstigt, dass der Bausparer, der mindestens $\frac{1}{5}$ der Restschuld (bei einigen Bausparkassen mindestens $\frac{1}{10}$ der Anfangsschuld) zurückzahlt, eine Herabsetzung der monatlichen Zins- und Tilgungsleistungen dahingehend verlangen darf, dass für das Restdarlehen die ursprüngliche Laufzeit erhalten bleibt. Von Seiten der Bausparkasse ist das Bauspardarlehen grundsätzlich unkündbar, solange der Bausparer seinen Verpflichtungen nachkommt. Ein ausserordentliches Kündigungsrecht steht der Bausparkasse jedoch dann zu, wenn

1. das Darlehen nicht vertragsgemäss verwendet wurde,
2. der Anspruch der Bausparkasse gefährdet erscheint.

Die reinen Tilgungseingänge, die den privaten Bausparkassen seit der Währungsreform zufließen, zeigen die folgenden Zahlen auf:

Tab. 35

II. Die Tilgungsleistungen

in Tsd DM		1949	1951	1953	1955
GDF	abs. 1)	....	2.917	12.618	26.884
	v.H.	....	3,3	6,0	6,5
BDV	abs.	....	1.399	8.171	23.132
	v.H.	....	3,6	6,7	11,6
LEONBERGER	abs.	....	2.052	4.388	10.690
	v.H.	....	9,5	8,5	10,5
BHW	abs.	124	307	1.816	4.882
	v.H.	9,4	4,4	8,0	8,0
BADENIA	abs.	60,5	584	2.171	3.240
	v.H.	1,2	5,4	13,6	7,4
MAINZ	abs.	46,2	2.151	4.526	6.712
	v.H.	0,57	10,8	30,6	32,9
NEUE HEIMSTATT	abs.	....	....	751	2.386
	v.H.	....	....	4,7	10,5
DBS	abs.	137	786	1.264	2.803
	v.H.	2,9	11,7	10,6	12,9
EBN	abs.	56,4	385	816	2.017
	v.H.	2,85	6,9	6,5	8,0
HEIMBAU	abs.	102	462	1.300	2.160
	v.H.	4,7	7,5	15,3	15,5
DBG	abs.	2.018	95,7	411,9	1.151
	v.H.	1,7	4,3	6,8	6,0
VEREINIGTE	abs.	....	....	....	608
	v.H.	....	....	....	4,9
DT. UNION	abs.	27,5	168	534	923
	v.H.	1,9	6,5	11,3	14,1
SÜDKREDIT	abs.	66,0	542	1.132	....
	v.H.	3,0	17,7	22,9	....
AACHENER	abs.	50,8	141	325	578
	v.H.	3,4	7,5	16,6	16,3
MITTELST. HILFE	abs.	....	....	....	211
	v.H.	....	....	....	7,5

1) v. H. des Zuflusses zur Zuteilungsmasse
(exkl. Fremdgeld)

III. Die Tilgungs- (= Anspar-) Intensität¹⁾

Die Tilgungsintensität wird ermittelt, indem das Soll-Tilgungsaufkommen dem Ist-Tilgungsaufkommen gegenübergestellt wird.

Da jedoch das Soll-Tilgungsaufkommen der Bausparkassen aus den der Öffentlichkeit zugänglichen Unterlagen²⁾ nicht zu ermitteln ist, kann man nur einen ungefähren Überblick über die Tilgungsintensität dadurch gewinnen, dass man das Ist-Tilgungsaufkommen ins Verhältnis zum durchschnittlichen zugeteilten Vertragsbestand des betreffenden Jahres setzt.

Im folgenden wird das Tilgungsaufkommen der privaten Bausparkassen³⁾ in v. H. des durchschnittlichen Darlehensbestandes⁴⁾ aus Zuteilungen dargestellt.

1) vergl. die grundlegenden Ausführungen über die Sparintensität oben, Seite 114 ff.

2) Lediglich die Öffentliche Bausparkasse Württemberg bringt in ihren Geschäftsberichten eine Gegenüberstellung der Soll- und Ist-, Spar- und Tilgungsleistungen. Sie weist dabei für die Tilgung folgende Zahlen aus:

	1950	1951	1952	1953	1954	1955
I. Soll-Tilgung	2.933	5.601	7.837	11.345	15.800	23.176
II. Ist-Tilgung	3.180	6.323	8.510	12.573	17.892	26.278
Intensität (II in v. H. von I)	108,5	112,7	108,9	110,8	113,1	113,7

3) Aus den über die öffentl. Bausparkassen zur Verfügung stehenden Unterlagen lassen sich entsprechende Zahlenangaben nicht gewinnen.

4) Der Durchschnittsbestand an Zuteilungsdarlehen wird ermittelt aus Bestand am Anfang und Bestand am Ende des betreffenden Jahres

Tab. 36

Tilgungsaufkommen in v. H. des Zuteilungsdarlehensbestandes

Private Bausparkassen.

	1949	1951	1953	1955
GDF	...	6,0	10,3	10,7
BDV	...	7,95	13,4	14,2
LEONBERGER	...	8,0	10,0	12,1
BHW	55,5	13,6	15,2	12,7
BADENIA	4,5	6,0	11,7	10,7
MAINZ	3,12	6,5	9,3	14,1
NEUE HEIMSTATT	...	...	8,7	10,35
DEB	11,0	11,1	8,65	10,8
EBN	4,43	9,3	9,0	9,45
HEIMBAU	11,4	8,4	13,5	18,1
DBG	3,5	7,8	10,35	11,7
VEREINIGTE	...	...	...	...
DT. UNION	5,6	7,3	13,6	17,8
SÜDKREDIT	24,5	15,0	19,2	...
AACHENER	12,2	6,6	9,3	12,5
MITTELST. HI.	...	...	...	...

Für die Beurteilung der obigen Zahlen mag als ein Hinweis dienen, dass die Soll-Tilgung in den Jahren des sog. "Beharrungszustandes"¹⁾ bei den meisten Regelspartarifen mit reiner Bausparfinanzierung etwa 11 v. H. des Darlehensbestandes aus Zuteilungen ausmacht. Da das durchschnittliche Alter des Darlehensbestandes in den Jahren von 1948 bis 1955 noch sehr niedrig war, lag die Soll-Tilgung auch noch erheblich unter 11 v. H. (wohl etwa zwischen 7,5 und 9 v. H.²⁾).

Unter Berücksichtigung dieser Tatbestände lässt sich sagen, dass die Tilgungsintensität - insbesondere im Vergleich mit der (An-) Sparintensität³⁾ - in keinem Jahr besonders hoch war. Die Bausparer verkürzen zwar durch Sondersparleistungen die Ansparzeit, leisten aber während der Tilgungszeit weit weniger Sondertilgungsleistungen.

1) Siehe Seite 173, Fußnote 1

2) Teilweise lag - besonders in den ersten Jahren nach der Währungsreform, als von den Bausparkassen in grösserem Umfange auch niedrig zu tilgende 1. Hypotheken ausgegeben worden waren - die Soll-Tilgungsleistung noch niedriger.

3) Siehe Seite 114 ff

H SCHLUSSWORT

Die Ausführungen im Rahmen dieser Arbeit haben gezeigt, daß die deutschen Bausparkassen in den Jahren nach der Währungsreform in eine Größe hineingewachsen sind, die sie zu einem sehr wesentlichen Element der Wohnungsbaufinanzierung macht. Andererseits kann man aber auch feststellen, daß das gesamte deutsche Bausparwesen sich teilweise grundlegend gewandelt und noch nicht seine endgültige Form gefunden hat. Den Jahren des Aufschwunges müssen nun solche der Konsolidierung folgen. Hierfür den richtigen Weg zu finden, wird nicht allein Aufgabe der führenden Köpfe des Bausparwesens, sondern auch der Gesetzgebung und der Bausparerschaft sein.

Literaturverzeichnis

(Auswahl)

I. Bücher:

- | | |
|-----------------------|--|
| Kleinschmidt, Herbert | "Geschichte, Ideengehalt und sozialökonomische Bedeutung des Bausparwesens", Leipzig 1934 |
| Krahn, Arved | "Technik des deutschen Bausparens", Ludwigsburg/Württbg. 1955 |
| Krahn/Kaltenboeck | "Das deutsche Bausparen", Berlin 1932 |
| Lehmann, Werner | "Beiträge zur Entwicklung des privaten Bausparwesens", Berlin 1940 |
| Lütge, Friedrich | "Wohnungswirtschaft", Stuttgart 1949 |
| Lubann, Johannes | "Praktische Heimstättenarbeit", Potsdam 1938 |
| Michaelis, Kurt | "Beleihungsgrundsätze für Sparkassen", Stuttgart 1951 |
| Pauly | "Das Beamtenheimstättenwerk, insbesondere sein Schaffen und seine Entwicklung", Potsdam 1938 |
| Schmid, Sebastian | "Bauen und Finanzieren", München 1953 |
| Weber, Ludwig | "Die öffentlichen Bausparkassen und ihre Bedingungen", Stuttgart 1955 |

II. Aufsätze:

- | | |
|------------|--|
| Aprath, W. | "Steuerbegünstigte Kapitalbildung durch Bausparen", Privates Bausparwesen 1950, Seite 82 ff. |
|------------|--|

- Baars "Vorzüge und Mängel kollektiver Bausparkassen" in "Die Wohnung" 1935, Seite 195 ff.
- Ders. Stichwort "Bausparen" im Wörterbuch der Wohnungs- und Siedlungswirtschaft, 1938, Seite 195 ff.
- Bading, A. "Öffentliche Bausparkassen und Bausparreform" Sparkasse 1939, Seite 239 ff.
- Ders. "Förderung des Bausparwesens durch Landesdarlehen" in "Privates Bausparwesen 1950", Seite 73 ff.
- Bäumer, K. E. "Die Aufsicht über die privaten Bausparkassen", in "Privates Bausparwesen 1950", Seite 145 ff.
- Ders. "Methode für den Vergleich der Zielbewertungsziffern" in "Privates Bausparwesen" 1953, Seite 44 ff.
- Ders. "Die Bewertung von Bausparzahlungen für die Zuteilungsreihenfolge" in den Veröffentlichungen des Bundesaufsichtsamtes für das Versicherungs- und das Bausparwesen 1955, Seite 100
- Culp, Dieter "Die Sparintensität bei den privaten Bausparkassen" in "Privates Bausparwesen 1955", Seite 60 ff
- Ders. "Die Wohnungsbauprämie im bauspar-technischen Vertragsablauf" in "Privates Bausparwesen 1956", Seite 59 ff.
- Fritz, Ernst "Die neuen Rechnungslegungsvorschrift für private Bausparkassen" in "Privates Bausparwesen 1955", Seite 16 ff.
- Hoffmann, Albr. "Wohnungsbau-Prämien-Gesetz und Bausparverträge" in "Privates Bausparwesen 1952", Seite 64 ff.
- Hoffmann, Josef "Die öffentlichen Bausparkassen als Teil der Sparkassenorganisation" in "Sparkasse" 1954, Heft 20, Seite 290 ff.

- Heubeck, G. "Rekonstruktion und Vorausberechnung von Bewertungsziffern" in "Privates Bausparwesen 1950" Seite 122 ff.
- Hübler "Die Wohnungsbauprämien in den Rechnungsjahren 1953 und 1954" in "Bundesbaublatt" 1955, S. 514 ff.
- Hussong, Jürg- "Die privaten Bausparkassen als
Peter Organisationen solidarischer Selbsthilfe" in "Privates Bausparwesen 1950", Seite 38 ff.
- Ders. "Fachsprache und Laienverständnis" in "Privates Bausparen 1954", Seite 49 ff.
- Jaschinski, H. "Vor- und Zwischenfinanzierung von Bausparverträgen mit 7c-Mitteln" in "Privates Bausparwesen 1953", Seite 39 ff.
- Kämper, O. "Vorfinanzierung von Bausparverträgen" in "Privates Bausparwesen 1950", Seite 24 ff.
- Kehr "Die Gewährung von Prämien nach dem Wohnungsbauprämienengesetz 1955 unter Berücksichtigung der Durchführungsverordnung 1955" in "Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht" 1956, Seite 11 ff.
- Knauff, J. "Vorfinanzierung von Bausparverträgen aus Landesmitteln" in "Privates Bausparwesen 1951", S. 30 ff.
- Knoblauch, Arn. "Vorschlag für eine Reform des privaten Bausparwesens" in Lehmann: "Beiträge zur Entwicklung des privaten Bausparwesens", Berlin 1940
- Koch, H. "Bausparhypotheken im sozialen Wohnungsbau" in "Privates Bausparwesen 1950", Seite 79 ff.

- Köpf, Eugen "Die Finanzierung von Mehrfamilienhäusern durch Mitwirkung von Bausparkassen" in "Privates Bausparwesen 1950", Seite 127 ff.
- Ders. "Bauspartechnische Zusammenhänge" in "Privates Bausparwesen 1952", Seite 46 ff.
- Ders. "Konsolidierung des Bausparwesens" in "Sparkasse" 1954, Seite 366 ff.
- Ders. "Die Bausparkassen in der Wohnungsbaufinanzierung" in "Der langfristige Kredit" 1955, Seite 345 ff.
- Kolb, E. "Miteigentum nach Wohneinheiten" in "Privates Bausparwesen 1950", Seite 137 ff.
- Korsch "Bausparkassenaufsicht" in Lehmann, "Beiträge zur Entwicklung des privaten Bausparwesens", Berlin 1940
- Ders. "Die Aufsicht über die privaten Bausparkassen, III. Berlin" in "Privates Bausparwesen 1950", Seite 154 ff.
- Krahn, Arved "Der Einfluss von Kündigungen auf die Wartezeiten bei Bausparkassen" in "Privates Bausparwesen 1951", Seite 48 ff.
- Ders. "Die Tarife der deutschen Bausparkassen" in "Der langfristige Kredit" 1955, Seite 29 f.
- Krüger-Velthusen "Das vorzeitige Darlehen des Beamtenheimstättenwerks" in "Spare, Baue, Wohne", Jg. 1956 Heft 4, Seite 1 ff.
- Lehmann, Werner "Perspektiven im Deutschen Bausparwesen" in "Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen" 1940, Seite 182 f.

- Lehmann, Werner "Privatinitiative und Wohnungsbau im Bausparsektor" in Deutsche Wohnungswirtschaft, 1950 Seite 213
- Ders. "Marktabhängige Bausparfinanzierung" Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen, 1950, Seite 582 f.
- Ders. "Leistungen und Anliegen der privaten Bausparkassen 1950", "Privates Bausparwesen 1950," Seite 11 ff.
- Ders. Funktionen und Strukturprobleme der privaten Bausparkassen. Privates Bausparwesen 1950, S. 30 ff.
- Ders. Die Aufsicht über die privaten Bausparkassen, IV. Bundesaufsicht. Privates Bausparwesen 1950, S. 160 ff.
- Ders. Ausgleichsforderungen und Liquidität der privaten Bausparkassen. Privates Bausparwesen 1950, S. 167 ff.
- Ders. Integration des privaten Bausparwesens. Privates Bausparwesen 1951, Seite 11 ff.
- Ders. Mehr Dirigismus - weniger Sparkapital. Die Volksheimstätte, Heft 9/1952 S. 6f
- Ders. Marktkonformes Bausparen. Privates Bausparwesen 1952, Seite 9 ff.
- Ders. Bausparen und Steuerpolitik. Privates Bausparwesen 1952, S. 70 ff.
- Ders. Private Bausparkassen und Wohnungsbaufinanzierung 1952. Kommunalwirtschaft 1953, Seite 31 f.
- Ders. Entwicklungstendenzen im Bausparwesen. Bundesbaublatt 1953, S. 147 f.

- Lehmann, Werner Bausparen 1953, Privates
Bausparwesen 1953, Seite 9 ff.
- Ders. Bausparen 1954 unter günstigem
Aspekt. Der langfristige
Kredit 1954, Seite 3
- Ders. Bausparen und Steuerreform.
Blätter für Genossenschafts-
wesen 1954, Seite 153
- Ders. Die Begünstigung des Bausparens
in der Steuerreform. Der Volks-
wirt, Beilage zu Nr. 18/1954
- Ders. Perspektiven der privaten Bau-
spartätigkeit. Anhaltende Auftriebs-
tendenz - Stabile Nachfrage -
struktur. Die Volksheimstätte,
Heft 5/1954, Seite 11 u. 14
- Ders. Die Abzugsfähigkeit von Bauspar-
beiträgen in der Steuerreform.
Privates Bausparwesen 1954, Bonn
1954, Seite 18 ff.
- Ders. Öffentliche Bürgschaften und Bau-
sparkassendarlehen. Privates
Bausparwesen 1955, Seite 45 ff.
- Ders. Bausparkassen und Bürgschaftssystem.
Der langfristige Kredit 1956,
Seite 123 f.
- Ders. Kernfinanzierung des Eigenheim-
baues durch Bausparkassen. In:
Deutsche Siedlungs- und Wohnungs-
politik. Festschrift zum
25-jährigen Bestehen des Instituts
für Siedlungs- und Wohnungswesen
der Westfälischen Wilhelms-
Universität Münster i. Westf., Köln-
Braunsfeld 1956, Seite 421 ff.
- Loenicker, G. Die Aufsicht über die privaten
Bausparkassen, II. Amerikanische
Zone. Privates Bausparwesen 1950,
Seite 151 ff.

- Loenicker, G. Privates Bausparwesen und Bausparkassenaufsicht. In: 50 Jahre materielle Versicherungsaufsicht nach dem Gesetz vom 12. Mai 1901, herausgeb. von W. Rohrbeck, Berlin 1952, Bd. 2, S. 353 ff.
- Ders. Die Entwicklung der privaten Bausparkassen seit der Währungsreform. Veröffentlichungen des Bundesaufsichtsamtes für das Versicherungs- und das Bausparwesen 1953, Seite 69 ff.
- Ders. Die neuen Rechnungslegungsvorschriften für die privaten Bausparkassen. Veröffentlichungen des Bundesaufsichtsamtes für das Versicherungs- und das Bausparwesen 1955, Seite 97 ff.
- Luczak, Alois Landesdarlehen an Bausparer in Nordrhein-Westfalen. Privates Bausparwesen 1954, Seite 68 ff.
- Lütge, Friedrich Der sozialpolitische Aspekt des Bausparwesens. Privates Bausparwesen 1950, Seite 38 ff.
- Michaelis, Kurt "Bausparkassenaufsicht" in Sparkasse, Heft 24, 1950
- Ders. Die Problematik einer Indexerhöhung bei der Beleihung von Wohnungsbauten, in Sparkasse 1953, Heft 20.
- Moeller, E. Die bauspargerechte Zuteilung nach dem Belastungsgrad. Privates Bausparwesen 1952, Seite 51 ff.
- Möller, Hans Bausparverträge zugunsten Dritter. Privates Bausparwesen 1954, Seite 73 ff.
- Mohring, Rudolf Zur Praxis der Finanzierung von Eigentumswohnungen. Privates Bausparwesen 1954, Seite 45 ff.
- Ders. Bausparwesen- wirtschaftliche Grossmacht im Sinne Schulze-Delitzsch's. Der Langfristige Kredit 1955, S. 51 ff.

- Oehmig, K. Die öffentlichen Bausparkassen.
Die Volksheimstätte, Heft 5/1954
Seite 4 ff und Seite 10.
- Ders. Das kollektive Finanzierungssystem:
Bausparen. Der langfristige Kredit
1954, Seite 183 f.
- Ders. Zur Geschichte der öffentlichen
Bausparkassen. Sparkasse 1954,
Heft 20, Seite 303 ff.
- Otto Als Bausparer zur Eigentumswohnung.
Die Volksheimstätte, Jg. 1956,
Heft 1, Seite 17 f.
- Pergande, H. Günther Landesmittel für Bausparer.
Privates Bausparwesen 1951, Seite 21 ff
- Ders. Die Gesetzgebungspläne des Bundes
zur verstärkten Förderung des
Eigenheimbaues. Privates Bauspar-
wesen 1954, Seite 23 ff.
- Richter, E. W. Sparkassen und öffentliche Bauspar-
kassen in Sparkasse 1954, Heft 20,
Seite 301 f.
- Schneider Wohnungsbau-Prämien aus eigenem
Topf / Eine Sicherung für die
Bausparer. Der Langfristige Kredit
1954, S. 217 f.
- Schuon Heimat der deutschen Bauspar-
kassen. Der Volkswirt, Beilage
zu Nr. 39/1952 Seite 42 ff.
- Schweizer, E. Beleihungsfragen des nachstelligen
Realkredites, Privates Bauspar-
wesen 1952, Seite 56 ff.
- Ders. Die Valutierung nachrangiger Grund-
pfandrechte. Zeitschrift für das
gesamte Kreditwesen 1952, Seite 612 f.
und 1953, Seite 655
- Simon, Heinz Die Wohnwünsche der Bevölkerung der
Bundesrepublik. Privates Bauspar-
wesen 1955, Seite 37 ff.

- Steiger, A. Die Finanzierungspraxis der öffentlichen Bausparkassen. Sparkasse 1954, Heft 20, Seite 311 f.
- Tornier, K. Die Bausparkassen im organisierten Realkredit. Privates Bausparwesen 1950, Seite 19 ff.
- Volksheim-
stättenwerk Wohnsituation und Wohnwünsche im Bundesgebiet. Untersuchung des Institutes für Verbrauchsforschung, EMNID-KG., Bielefeld. Köln 1955
- Weber, Ludwig Förderung des öffentlichen Bausparwesens - eine Sparkassenaufgabe. Sparkasse 1950, Heft 1
- Ders. Leistungen und Zukunftsaufgaben der öffentlichen Bausparkassen, in Kommunalwirtschaft, Heft 13/14 1954
- Ders. Geschäftspolitische Entwicklungslinien der öffentlichen Bausparkassen im Rahmen des gesamten Bausparwesens. Sparkasse 1954, Heft 20, Seite 297 f.
- Weitnauer, H. Die Beleihung des Wohnungseigentums. Privates Bausparwesen 1951, Seite 35 ff
- Wirths, C. Das Eigentum an der Wohnung. Privates Bausparwesen 1950, S. 131 ff
- Zorn, Rudolf Wohnungsbaupolitik und öffentliche Bausparkassen. Sparkasse 1954, Heft 20, Seite 295 f.

III. Jahrbücher/Zeitschriften/Zeitungen¹⁾:

Bundesbaublatt

Das Haus

Der langfristige Kredit

Der Volkswirt

Deutsche Sparkassenzeitung

Deutsche Zeitung und Wirtschaftszeitung

Die Volksheimstätte

glücklich wohnen

Frankfurter Allgemeine Zeitung

Kommunalwirtschaft

Kontinentale Bausparkassen-Korrespondenz

Mein Eigenheim

Münchner Merkur

Privates Bausparwesen

Spare, Baue, Wohne

Sparkasse (besonders Heft 20 des Jahrganges 1954)

Süddeutsche Zeitung

Veröffentlichungen des Zonenamtes des Reichs-
aufsichtsamtes für Privatversicherung i. Abw.

1) es kommen hier nur die Nachkriegsjahrgänge
in Betracht.

IV. Sonstige Literatur:

Geschäftsberichte der Bausparkassen

Jahresberichte der Geschäftsstelle Öffentliche
Bausparkassen beim Deutschen Sparkassen- und
Giroverband e. V.

Rechnungslegungsvorschriften der privaten
Bausparkassen (BAV, Sonderheft 2, Berlin 1954)

Jubiläumsschriften:

GdF Wüstenrot (1954 30 Jahre)

DBS, Deutsche Bausparkasse (1950 25 Jahre)

DBG, Deutsche Baugemeinschaft (1953 25 Jahre)

Leonberger Bausparkasse (1954 25 Jahre)

Süddeutsche Bausparkredit AG. (1954 25 Jahre)

Badenia (1956 25 Jahre)

BdV, Bausparkasse deutscher
Volksbanken und Raiffeisen-
kassen (1956 25 Jahre)

Lebenslauf

Als Sohn des damaligen Landwirtes Georg Diehl und dessen Ehefrau Edith, geborene Ramcke, wurde ich am 31. Oktober 1931 in Hamburg geboren. Vom Herbst 1942 bis zum Sommer 1951 besuchte ich die Oberrealschule zu Garmisch-Partenkirchen, an welcher ich im Juni 1951 die Reifeprüfung ablegte.

Im Wintersemester 1951/52 immatrikulierte ich mich an der Staatswirtschaftlichen Fakultät der Ludwig-Maximilians-Universität zu München, wo ich mich dem Studium der Betriebswirtschaftslehre widmete. In den Semesterferien war ich mehrfach praktisch-kaufmännisch tätig, und zwar im Großhandel chemisch-pharmazeutischer Produkte, sowie bei einer Bank.

Im Wintersemester 1954/55 unterzog ich mich der Diplom-Prüfung für Betriebswirte, die ich mit "gut" in allen Fächern bestand.

Von Juni bis Dezember 1955 arbeitete ich in der Firma John Ramcke, Freies Wohnungsunternehmen und Baugeschäft, Hamburg, wo ich mich mit Finanzierungsfragen und mit Wohnungsvermietung zu befassen hatte. Seit Januar 1956 bin ich mit der Ausarbeitung meiner Dissertation beschäftigt.

Garmisch-Partenkirchen,
den 15. Juli 1957

Horst Diehl

